



STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16
tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.90 cell. 335.61.31.511
e-mail studio.barbieri@icloud.com - web www.studiobarbieri.org

**TRIBUNALE DI FIRENZE
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

Lotto T

Fallimento n°297/2013:

Società

EDILMONASTRA s.r.l.

Giudice Delegato:

Dr.ssa Isabella Mariani

TRIBUNALE DI FIRENZE

oooooooooooooooooooo

Fallimento:

Edilmonastra s.r.l.Registro Fallimentare: **297/2013**Sentenza fallimento: **312/2013**Giudice Delegato: **Dr.ssa Isabella Mariani**Curatore: **Dr. Massimiliano Rossi**

Lotto T

oooooooooooooooooooo

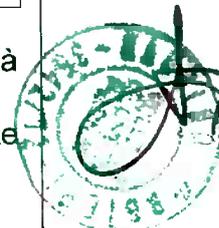
Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3542/12, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e membro associato dell'APE associazione dei periti e degli esperti della Toscana (istituto per la tutela e qualità della consulenza giudiziaria), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Isabella Mariani (vedi allegato n°1), per il fallimento di cui in oggetto, rimette la seguente: *"STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI POSTE NEL FABBRICATO UBICATO NEL COMUNE DI PIOMBINO (LI) FRAZIONE RIOTORTO LOCALITÀ PANCONCELLO."*

ooooo

A seguito degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente:

RELAZIONE

Per rispondere compiutamente al quesito visto il luogo e le unità immobiliari in uso alla Società fallita Edilmonastra s.r.l., lo scrivente



C.T.U. suddivide la presente relazione di stima dei beni nei seguenti capitoli, ossia:

- 1) *Identificazione del bene:*
 - 1.1 - *proprietà del bene;*
 - 1.2 - *individuazione catastale;*
- 2) *Descrizione del bene:*
 - 2.1 - *consistenza;*
 - 2.2 - *caratteristiche e considerazioni generali;*
 - 2.3 - *bene soggetto alla D.lgs 42/2004;*
 - 2.4 - *divisibilità del bene;*
- 3) *Possesso dell'immobile:*
 - 3.1 - *verifica CC.RR.II.;*
 - 3.2 - *elencazione formalità;*
- 4) *Regolarità urbanistica;*
- 5) *Valore di stima:*
 - 5.1 - *valore di mercato;*
- 6) *Conclusioni.*

oooooooooooooooooooo

1) Identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è posto nel **Comune di Piombino (LI)** frazione **Riotorto** località **Panconcello** identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia verde è indicata la zona ove è ubicato il fabbricato:



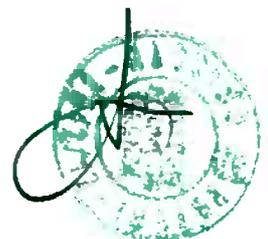
mentre nella foto successiva è rappresentato il particolare del fabbricato ove è inserito il bene oggetto di stima, identificato sempre con freccia verde:



Dal particolare della foto si evince che il fabbricato è inserito all'interno di un podere in zona prettamente agricola. Adiacente al fabbricato di stima è esistente un edificio di recente costruzione.

ooooo

1.1 - proprietà del bene: dalla verifica dei dati in parte recepiti dalla Curatela Fallimentare e verificati anche alla CC.RR.II., risulta il bene di stima acquistato con atto notaio Lallo Angela di Piombino, del 21/07/2008 rep.64044 e trascritto a Volterra il 28/07/2008 al n°4481, in cui la Edilmonastra s.r.l. con sede Barberino di Mugello acquista da Macchioni Enzo e Guerriero Ordenzia beni in Piombino, Riotorto loc. Panconcello (vedi allegato n°2). Si precisa che con il medesimo titolo in favore della società acquirente ed a carico dei venditori risultano trascritte ai particolari 4482 e 4483 in pari data due servitù; la prima in favore dei beni acquistati ed a carico della part.125 del f.



34 per servitù di passo; la seconda in favore dei beni acquistati ed a carico delle part.125-135-136-137 del F.34 per servitù in materia di distanza per realizzazione di finestre.

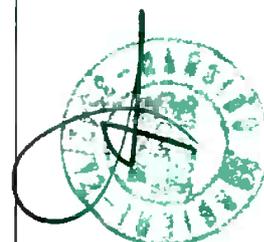
Il contratto di acquisto allegato alla presente è articolato con i seguenti accordi e ritengo, in sintesi, di indicare i più importanti:

- a) la vendita è di fabbricato rurale;
- b) l'accesso al fabbricato avviene da l'esistente viabilità che diparte dalla strada comunale e attraversa le particelle 80 e 125 del foglio di mappa 34, entrambe (come già citato) gravate di servitù di passo pedonale e carrabile a favore della Società Edilmonastra s.r.l. e tutte le spese per realizzazione della nuova viabilità gravano sulla Società Edilmonastra s.r.l.;
- c) la parte venditrice proprietaria del fabbricato adiacente, consentono la realizzazione di finestre anche a distanza inferiore dalla loro proprietà;
- d) la Edilmonastra s.r.l. acquista i beni descritti al catasto urbano in proprietà esclusiva per la somma complessiva di € 595.000,00 di cui la somma di € 300.000,00 corrisposta al ricevimento dei permessi di costruzione dal Comune di Piombino;

o o o o o o

1.2 - individuazione catastale: all'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Livorno del Comune di Piombino, i beni risultano intestati esattamente alla proprietà Edilmonastra s.r.l., rappresentati al N.C.E.U. nel foglio di mappa **34** alla particella **132** e così censiti:
unità immobiliari esterne al fabbricato:

- sub. **602** z.c.U cat. C/2 cl.8 cons.mq.32 rendita € 292,52



- sub. 603 z.c.U cat. C/6 cl.5 cons.mq.42 rendita € 208,24

- sub. 604 z.c.U cat. C/6 cl.5 cons.mq.30 rendita € 148,74

unità immobiliari interne al fabbricato principale:

- sub. 605 z.c.U cat. C/6 cl.4 cons.mq.63 rendita € 266,80

- sub. 606 z.c.U cat. C/2 cl.8 cons.mq.24 rendita € 219,39

- sub. 607 z.c.U cat. C/2 cl.7 cons.mq.41 rendita € 321,86

- sub. 608 z.c.U cat. A/3 cl.2 vani 11,5 rendita € 653,32

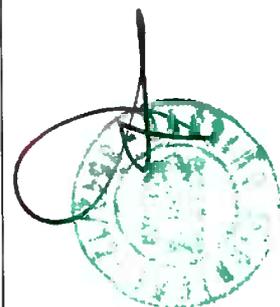
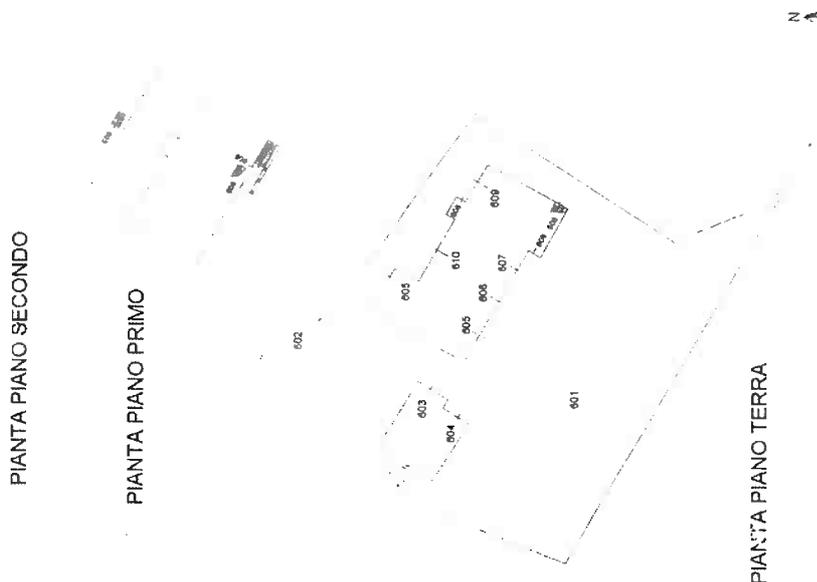
- sub. 609 z.c.U cat. C/2 cl.7 cons.mq.32 rendita € 251,20

- sub. 610 z.c.U cat. C/2 cl.8 cons.mq.24 rendita € 219,39

bene comune non censibile:

- sub. 601 resede circostante il fabbricato e annessi

come risulta dalle visure catastali (allegato n°3), dalle planimetrie catastali di ogni unità immobiliare (vedi allegato n°4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12), dall'estratto di mappa (allegato n°13) e dell'elaborato planimetrico e elenco subalterni (vedi allegato n°14). Per opportuna facilità di lettura si riporta l'elaborato planimetrico per evidenziare la disposizione dei beni oggetto di stima e la loro ubicazione rispetto al fabbricato principale, ossia:



oooooooooooooooooooo

2) Descrizione del bene

Il bene immobili oggetto di perizia posto nel Comune di Piombino frazione Riotorto località Panconcello n°1 costituito da fabbricato principale e annessi esterni, è in stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione, avente una unità immobiliare per civile abitazione posta la piano primo e secondo (sottotetto) e accessori al piano terra quali magazzini e garage, oltre ad annessi esterni quali locali di deposito e garage tutti in lamiera e in forte stato di marcescenza e pressoché crollati. Il fabbricato principale e i tre annessi insistono e sono circondati da resede quale bene comune non censibile, anch'essi in pessimo stato di manutenzione. L'accesso al fabbricato è per mezzo di strada vicinale sterrata avente innesto dalla Strada Provinciale 39. Il fabbricato ove sono ubicate le n°6 unità immobiliari indicate catastalmente ai subalterni 605, 606, 607, 608, 609 e 610 nel paragrafo precedente, è formato da tre piani fuori terra ed ha forma geometrica piana pressoché rettangolare, e come citato circondato da resede a comune con le altre n°3 unità immobiliari esterne, il tutto come meglio si evince dalle seguenti fotografie:





Le caratteristiche costruttive del fabbricato principale è con struttura portante in elevazione e orizzontale in muratura tradizionale, con solaio in legno e latero e parte in voltine di muratura, tamponature interne in laterizio e/o pietra con copertura del tipo tradizionale con struttura portante in legno e manto e sottomano in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati ed hanno lineamenti semplici. Tutto l'edificio è in condizioni statiche e di manutenzione pessime, poiché porzione del solaio tra piano primo e secondo e di porzione della copertura sono crollate, come meglio si evince dalla seguente fotografia:



Le altre tre unità immobiliari adiacenti all'edificio descritto, rappresentate dai subalterni 602, 603 e 604, sono in pessime condizioni di manutenzione e praticamente, sono mancanti completamente della struttura di copertura e delle pareti laterali, essendo tre unità immobiliari costituite per lo più da materiale di recupero in lamiera, come meglio si evince dalla seguente fotografia:



o o o o o o

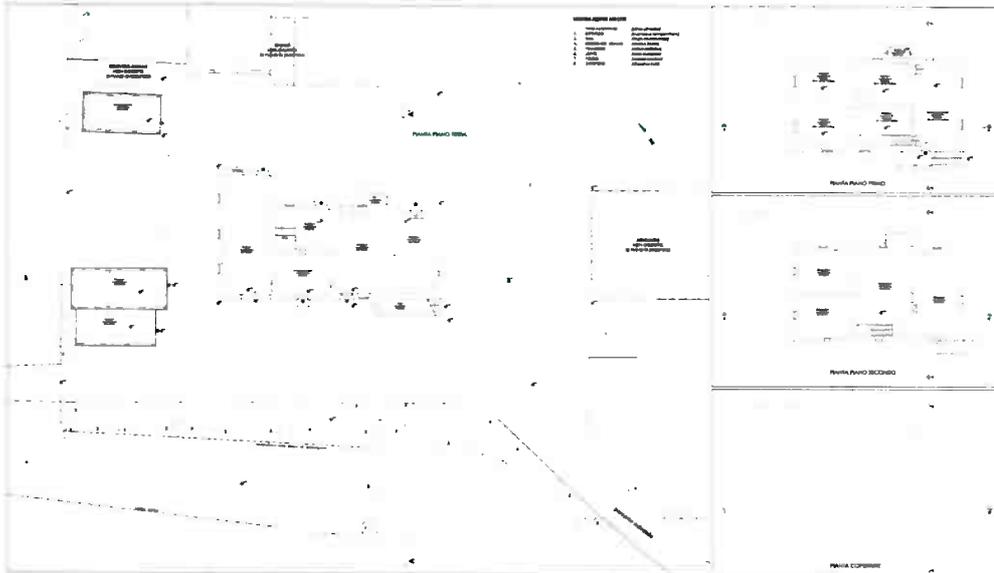
L'edificio principale e gli annessi descritti per tutti i lati come già riferito, sono circondati da resede quale bene comune non censibile. Nelle fotografie allegate alla presente relazione riunite nel fascicolo documentazione fotografica contenente n°45 foto (vedi allegato n°15), si evince lo stato attuale dell'edificio principale e degli annessi e si può attestare che il fabbricato necessita di un intervento globale di recupero e risanamento.

o o o o o o

2.1 - consistenza: le unità immobiliari come indicato in premessa



sono ubicate in parte all'interno di un fabbricato rurale e altre esterne, come risulta dal seguente schema grafico rilevato dal progetto di recupero approvato dal Comune di Piombino (vedi il seguente capitolo 4), ove nell'insieme sono individuate tutte le unità immobiliari, ossia:



Le unità immobiliari dalla lettura dei grafici e da alcune verifiche effettuate al sopralluogo ove era possibile rilevare le misure in sicurezza, hanno la complessiva superficie utile netta come indicato nella seguente tabella, ossia:

identificazione unità immobiliare				superficie	
sub.	piano	destinazione vano	altezza	vano	complessiva
unità immobiliari esterne					
602	T	deposito attrezzi	h _m	s.u.l.	32,40
603	T	rimessa	h _m	s.u.l.	41,58
604	T	rimessa	h _m	s.u.l.	30,48
totale superficie annessi					104,46
unità immobiliari interne al fabbricato principale					
605	T	rimessa	h _m	s.u.n.	62,54
606	T	deposito attrezzi	h _m	s.u.n.	24,05
607	T	cantina	h _m	s.u.n.	40,57
609	T	cantina	h _m	s.u.n.	32,24



610	T	cantina	h _m	s.u.n.	23,94
totale					183,34
608	T	ripostiglio	h=2,36	6,60	276,81
	T	ripostiglio	h=3,00	2,30	
	1°	cucina/soggiorno	h=4,12	37,24	
	1°	camera	h=3,20	21,60	
	1°	camera	h=3,20	24,22	
	1°	camera	h=3,20	24,68	
	1°	camera	h=3,20	21,43	
	1°	bagno	h=2,10	2,28	
	1°	loggia (al 25%)		1,25	
	2°	sottotetto	h _m	38,58	
	2°	sottotetto	h _m	26,09	
	2°	sottotetto	h _m	26,02	
2°	sottotetto	h _m	44,52		
totale superficie interne al fabbricato					460,15

Esaminate le unità immobiliari si può asserire che il fabbricato principale e gli annessi, come già riferito in pessime condizioni di manutenzione sono necessitanti di un totale intervento di risanamento e ristrutturazione. In base alla descrizione analitica dello stato attuale delle unità immobiliari, stante l'evidenza dello stato dei luoghi dalle fotografie scattate in fase di sopralluogo e allegate alla presente relazione (vedi allegato n°15) si evince quanto segue:

- *foto dalla 1-18, dalla 21-23 e dalla 43-44* = rappresentano l'interno del fabbricato principale ove si evince il pessimo stato di manutenzione e le porzioni di copertura e di solaio crollate;
- *foto dalla 24-27 e 34* = rappresentano gli annessi esterni nello stato fatiscente in cui si trovano;
- *foto dalla 10-20, dalla 28-33 e dalla 35-42* = rappresentano la vista esterna del fabbricato principale e degli annessi, ove si



evince le caratteristiche dimensionali del fabbricato e lo spazio a comune.

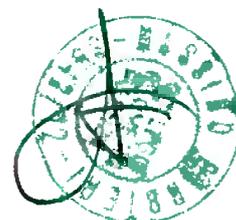
ooooo

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: il fabbricato principale per le caratteristiche dimensionali può essere deruralizzato (cioè trasformato a civile abitazione) e frazionato in più unità immobiliari in funzione della minima superficie utile netta di mq. 60 per ogni appartamento, come si evince dal regolamento tecnico comunale e come già indicato è in pessime condizioni di manutenzione, ma ragionevolmente è possibile asserire che una volta risanato e ristrutturato il fabbricato è appetibile nella richiesta di mercato per la unicità dei luoghi e per le vicinanze del mare e dei luoghi caratteristici di Piombino.

ooooo

2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla

Soprintendenza ai Beni Architettonici, il bene oggetto di stima non risulta negli elenchi dei beni artistici, ma risulta affisso in facciata del fabbricato uno stemma come risulta dalla fotografia inserita di lato con dicitura *panconcello*:



ooooo

2.4 - divisibilità del bene: i beni immobili sopra descritti per quanto accertato nei luoghi risulta fattibile una divisione in più unità immobiliari da realizzare con progetto unitario e organico.

oooooooooooooooooooo

3) Possesso dell'immobile

Il bene di stima è un fabbricato fasticcio e in parte crollato nella copertura e nel solaio del piano primo-secondo e quindi attualmente non vi è un possesso da parte di persone fisiche.

ooooo

3.1 - verifica CC.RR.II.: dalla verifica effettuata in CC.RR.II. (vedi perizia già depositata), ed anche dai documenti consegnati dalla Curatela Fallimentare risultano i seguenti gravami e trascrizioni:

- (a) Ipoteca Volontaria 1519 del 28/7/08, atto Notaio Angela Lallo del 21/7/08 rep.64045, a favore BANCA TOSCANA SPA sede Firenze (in Piombino via della Repubblica 25/27) contro EDILMONASTRA s.r.l. sede Barberino di Mugello, per € 750.000,00 di cui € 375.000,00 capitale. Rimborso in anni tre. Grava Piombino Urbano F.34 part.132 sub.602, sub.603, sub.604, sub.605, sub.606, sub.607, sub.608, sub.609, sub.610 e sub.601. ACCESA
- (b) Ipoteca 572 del 20/6/2012, emessa Tribunale di Firenze il 27/4/2012 rep.2540/2012 a favore IKAS - STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI INGEGNERIA CIPRIANI - ADAMI sede San Piero a Sieve (c/o Avv. Moreschini via G.B.Vico, 22 Firenze) contro EDILMONASTRA S.R.L. Sede Barberino di Mugello per € 60.000,00 di cui € 39.019,74 capitale. Grava su beni in Campiglia Marittima, e beni in PIOMBINO Urbano F. 34 part.132 sub.602, sub.603, sub.604, sub.605, sub.606, sub.607, sub.608, sub.609, sub.610. Annotazione 221 del 7/3/2013 restrizione, svincola beni in Campiglia Marittima. ACCESA per beni in Piombino
- (c) Ipoteca 727 del 11/7/2013 emessa Tribunale di Firenze il 20/6/2013 rep.4274 /2013 a favore BANCA CR FIRENZE S.P.A. Sede Firenze (Avv. Massimo Spigone Pontedera via Guerrazzi ,23) contro EDILMONASTRA S.R.L. Sede Barberino di Mugello per € 585.000,00 di cui € 478.017,44 capitale. Grava beni in Piombino Urbano F.34 part. 132 sub.602, sub.603, sub.604, sub.605, sub.606, sub.607, sub.608, sub.609, sub.610. ACCESA
- (d) Ipoteca 1161 del 26/11/2013, emessa da EQUITALIA CENTRO s.p.a. Sede Firenze in data 18/11/2013 rep.675/4113 a favore EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede Firenze (viale Matteotti,16 Firenze), contro Edilmonastra srl sede Barberino di Mugello, per € 1.236.800,82 di cui € 618.400,41 capitale. Grava 1/1 beni in Piombino Urbano F.34 part.132 sub.608, sub.606, sub.610, sub.604, sub.602, sub.609, sub.607, sub.603, sub.605. ACCESA



- (e) 3612 del 11/06/2014, trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento dell'intera consistenza dei beni di proprietà della Edilmonastra s.r.l. alla Conservatoria di Volterra per i beni di stima della presente relazione;
- (f) 17762 del 16/06/2014, trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento dell'intera consistenza dei beni di proprietà della Edilmonastra s.r.l. della Provincia di Firenze.

Il tutto salvo errori e/o omissioni e comunque si rimanda alla relazione della consistenza immobiliare e gravami depositata in data 14/04/2014.

ooooo

3.2 - elencazione formalità: non risultano formalità per quanto potuto accertare che resteranno a carico dell'acquirente, salvo per quanto riguarda la manutenzione e guardiania. Lo scrivente C.T.U. specifica che non ha eseguito ulteriori verifiche poiché non richieste.

oooooooooooooooooooo

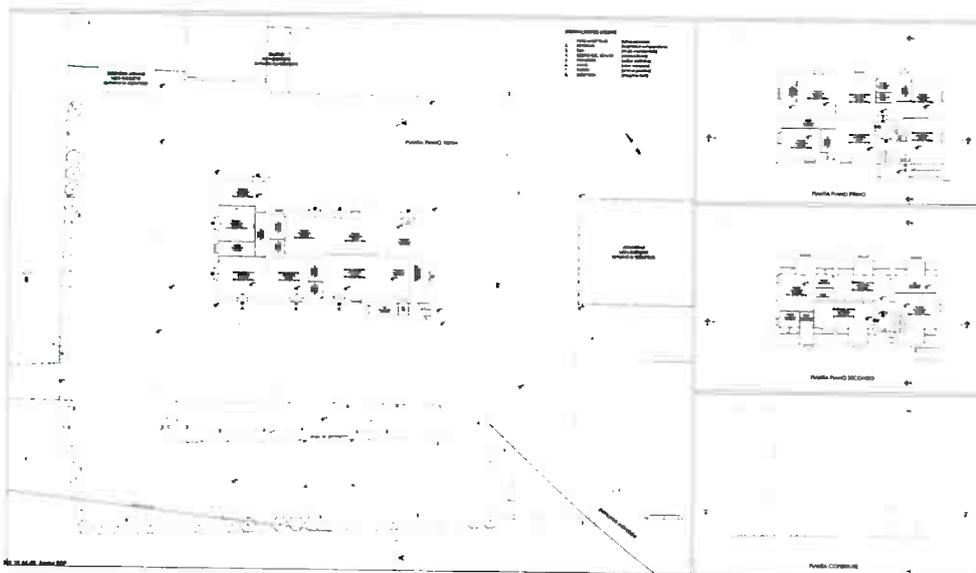
4) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Piombino (LI), risulta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e lo stato attuale sia del fabbricato e sia degli annessi risultano legittimi, in quanto già accertati nell'istruttoria del piano di recupero "Podere Panconcello". Il piano di recupero è stato depositato in data 09/03/2009 prot.n°5625 ed a seguito dell'iter istruttorio è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 31/03/2010 (vedi allegato n°16), quindi approvato definitivamente con delibera Consiglio Comunale n°98 del 13/09/2010 (vedi allegato n°17). Il piano di recupero esaminato ha come oggetto *la completa deruralizzazione del fabbricato agricolo, finalizzato alla realizzazione di 8 (otto) nuove unità residenziali*, come risulta dalla tavola di



progetto e dai rendering allegati e depositati al piano e in stralcio vengo riportate di seguito, ossia:

- tavola di progetto: il progetto depositato prevedeva la realizzazione di n°8 unità immobiliari disposte n°3 al piano terra, n°3 al piano primo e n°2 al piano secondo; si rileva che il progetto non prevede né l'utilizzo e né il recupero dei tre annessi esterni:



- foto dei rendering del fabbricato visto dai due prospetti principali:





Dalla lettura della delibera comunale n°98/2010 si evince che il piano attuativo ha soltanto tre anni di validità e quindi alla data del 13/09/2013.

Dalla visura dei progetti non risulta depositato nessuna autorizzazione edilizia, S.C.I.A. o permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di cui al piano adottato e pertanto lo stesso non ha più valore e deve essere considerato non più adottabile. Altresì si precisa che in data 25/03/2014 è entrato in vigore il nuovo piano regolatore del Comune di Piombino e da una sommaria lettura, si evince per quanto di interesse al fabbricato in esame che la deruralizzazione è fattibile ed anche il frazionamento in più unità immobiliari, di cui se l'intervento prevede meno di cinque unità immobiliari non deve essere redatto e depositato il piano di recupero, mentre se superiori a cinque unità immobiliari è necessaria l'approvazione del piano di recupero, ed inoltre le unità immobiliari derivate sia minori o superiori a cinque dovranno avere superficie



utile interna (s.u.n.) inferiore o uguale a mq.60.

Il fabbricato nel nuovo piano regolatore risulta inserito nella scheda n°20 di fabbricati storici (vedi allegato n°18), ove si evince che è un bene di rilevanza storica e non sussistono vincoli preordinati.

Per tutto quanto rilevato, il bene in esame non può riferirsi per lo stato di rilievo all'approvazione del piano di recupero poiché scaduto in data 13 settembre 2013, e deve essere tenuto conto anche dell'approvazione del nuovo piano regolatore approvato in data 25/03/2014.

oooooooooooooooooooo

5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato. Il procedimento di stima che s'intende seguire per la valutazione, dopo aver confrontato vari criteri di stima, è quello tipico dell'estimo, sintetico comparativo a valori unitari con altri immobili che in qualche modo possono essere confrontati con il bene di perizia e come termine di confronto utilizzo un elemento parametro, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene e nel caso di specie, questo elemento è individuato nel metro quadro.

ooooo

5.1 - valutazione di mercato: il C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore al bene in esame con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione anche dell'analisi attuale di mercato nella zona interessata, con l'applicazione dei coefficienti correttivi per l'unità immobiliare descritta, considera un



valore unitario al metro quadro¹ per le unità immobiliari e per gli accessori (con applicazione di coefficienti di destinazione), formula i seguenti valori:

descrizione e destinazione unità immobiliare	coeff.	valore / mq.
valore unitario per il quartiere arrotondato	1,00	€ 3.100,00
valore unitario accessori interni al fabbricato	0,60	€ 1.860,00
valore unitario accessori esterni	0,30	€ 930,00
valore unitario per il sottotetto del fabbricato	0,70	€ 2.170,00

poiché è valore medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare (Agenzia del Territorio² OMI e Consulente Immobiliare³), ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	2 ^a semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	appartamenti	€ 2.650,00	€ 3.400,00	€ 3.087,50
Consulente Immobiliare	appartamenti	€ 2.700,00	€ 3.600,00	

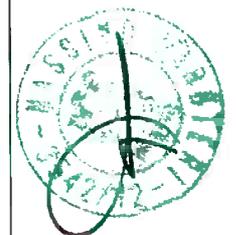
Quindi al macro-valore unitario determinato, si applica alle superficie utile delle unità immobiliari (calcolate nel capitolo precedente) e al prodotto dei coefficienti di valutazione suddivisi per unità immobiliare e così considerati:

unità immobiliare esterne al fabbricato	
fabbricati in lamiera condonati avente destinazione rimessa e deposito attrezzi	0,90
stato di conservazione fatiscente	0,10

¹ Si precisa che i metri quadri determinati del fabbricato principale sono al netto e quindi utili calpestabili e il prezzo unitario indicato per il valore unitario, tiene già conto che la stima è con superficie netta e non lorda.

² I valori accertati sono riferiti alla zona suburbana E3 di Piombino zona suburbana/ Riotorto.

³ I valori accertati sono riferiti al territorio del Mugello del Consulente Immobiliare n°942 del 15/12/2013.



Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è prettamente agricola	1,00
Totale dei coefficienti da applicare alle unità immobiliare	0,0900
unità immobiliari interne al fabbricato con destinazione accessoria	
piccole superfici e ubicate al piano terra avente destinazione rimessa o locali di deposito e cantine	1,00
Stato attuale di conservazione pessima e impianti tecnologici quasi inesistenti	0,60
Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è prettamente agricola	0,90
Totale dei coefficienti da applicare alle unità immobiliare	0,5400
unità immobiliare interna al fabbricato con destinazione abitazione	
appartamento disposto al piano primo e piano secondo (sottotetto) con accesso da caratteristica loggia esterna che diparte dal piano terra	1,00
Stato attuale di conservazione pessima e impianti tecnologici quasi inesistenti ed inoltre si è rilevato il crollo parziale della copertura e del solaio piano primo-secondo	0,50
Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è prettamente agricola	0,90
Totale dei coefficienti da applicare alle unità immobiliare	0,4500

Pertanto il più probabile valore di mercato dello stato attuale delle unità immobiliari considerate in unico lotto, poiché ad oggi non si ritiene di suddividerle nelle unità e accessori esistenti e ne di quelle potenziali, è dato dalla seguente tabella:

unità immobiliare			più probabile VALORE DI STIMA	
rappresentate dai subalterni	superf.	coeff.	€/mq.	VALORE DI STIMA
unità immobiliari esterne fabbricato				
602 = deposito	32,40	0,0900	€ 930,00	€ 2.711,88
603 = rimessa	41,58	0,0900	€ 930,00	€ 3.480,25
604 = rimessa	30,48	0,0900	€ 930,00	€ 2.551,18
somma superficie	104,46		totale	€ 8.743,30
unità immobiliari interne al fabbricato				
605 = rimessa	62,54	0,5400	€ 1.860,00	€ 62.815,18
606 = deposito	24,05	0,5400	€ 1.860,00	€ 24.155,82



607 = cantina	40,57	0,5400	€ 1.860,00	€ 40.748,51
609 = cantina	32,24	0,5400	€ 1.860,00	€ 32.381,86
610 = cantina	23,94	0,5400	€ 1.860,00	€ 24.045,34
somma superficie	183,34			€ 184.146,70
608=appartamento	141,60	0,4500	€ 3.100,00	€ 197.534,96
	135,21	0,4500	€ 2.170,00	€ 132.032,57
	276,81	sommano		€ 329.567,53
somma superficie	460,15	totale		€ 522.457,53
totale arrotondato				€ 523.000,00

e secondo lo scrivente C.T.U., valore coerente ed in linea con le valutazioni di mercato correnti, anche in funzione della brusca caduta del mercato, considerando lo stato attuale del fabbricato degli accessori esterni e che il bene è rurale.

ooooo

5.2 - prezzo a base d'asta: per determinare il più probabile valore a base d'asta lo scrivente C.T.U., in base alle osservazioni formulate in narrativa, alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie e dell'acquisto di un bene rurale e completamente da risanare-ristrutturare, ritiene di applicare al valore di mercato il seguente coefficiente di deprezzamento, ossia:

valore di stima	abbattimento per difficoltà asta	VALORE a BASE D'ASTA	
	percentuale	valore	arrotondato
€ 523.000,00	5%	€ 496.850,00	€ 497.000,00

ooooo

5.3 - regime impositivo della vendita: il bene di perizia, per la futura vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. dovrebbe essere soggetto a regime IVA.



oooooooooooooooooooo

6) Conclusioni

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore di stima dell'unità immobiliare di proprietà della Società Edilmonastra s.r.l., posta nel Comune di Piombino Provincia di Livorno frazione Riotorto località Panconcello, a base d'asta è pari alla stima complessiva di:

euro quattrocentonovantasettemila /zero zero	€ 497.000,00
--	---------------------

oooooooooooooooooooo

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 01 luglio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Massimo Barbieri)

allegati: dal n°1 al n°18





STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16

tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.90 cell. 335.61.31.511

e-mail studio.barbieri@icloud.com web www.studiobarbieri.org

ALLEGATI

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: EDILMONASTRA SRL - R.F. 297/13

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ISABELLA MARIANI

CURATORE: DOTT. MASSIMILIANO ROSSI

* * * * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che dalle prime informazioni raccolte nel fascicolo del fallimento e dalle visure catastali è emerso che la società fallita risulta essere proprietaria, fra l'altro, di diversi beni immobili (tra cui: terreni edificabili, immobili adibiti a civile abitazione, immobili ad uso commerciale, terreni agricoli, aree urbane ecc.) ubicati nei Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo e Livorno;
- che si rende necessario iniziare le operazioni d'inventario con sollecitudine, in modo da procedere rapidamente all'individuazione di tutti i beni da comprendere nell'attivo fallimentare;
- che la natura dei beni richiede, per la valutazione degli stessi, la nomina di un perito stimatore, conoscitore del settore, al fine di ben evidenziare l'effettivo valore degli immobili, nonché verificarne la regolarità sotto il profilo catastale, edilizio ed urbanistico;

CHIEDE

che la Signoria Vs. Ill.ma voglia designare un perito stimatore per le operazioni di inventario, onde determinare il valore dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare, nonché verificarne la regolarità sotto il profilo catastale, edilizio ed urbanistico.

Firenze, li 02 gennaio 2014

Con Osservanza

Il curatore del fallimento

(Dott. ~~Masimiliano Rossi~~)

fr. giudice il G. con
Romino Barbieri

Di 7.1.2014

DEPOSITATO
IN CANCELLERIA

IL
2014

IL DIRETTORE AMM.VO

Dott. *Elisa Pennati*

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventuno luglio duemilaotto

21 luglio 2008

In Piombino, nel mio studio in VIA LEONARDO DA VINCI 3.

Innanzitutto a me dott.ssa LALLO ANGELA, Notaio in Piombino iscritta presso il Collegio Notarile di Livorno sono personalmente comparsi i signori:

- MACCHIONI ENZO, nato a Piombino il giorno 6 giugno 1950, residente a Piombino fraz. Riotorto, Località Panconcello n. 1/b, codice fiscale MCC NZE 50H06 G687A,
- GUERRIERO ORDENZIA, nata a Capriglia Irpina il giorno 22 dicembre 1956, residente a Piombino fraz. Riotorto, Località Panconcello n. 1/b, codice fiscale GRR RNZ 56T62 B706X, "EDILMONASTRA S.R.L.", con sede legale in Barberino di Mugello, Via Pian della Fonda n. 2/a, iscritta nel registro delle imprese di Firenze con il numero di codice fiscale 04179820487 e numero 424732 R.E.A. in persona dell'Amministratore e legale rappresentante Monastra Antonino nato a San Salvatore di Fitalia il 3 agosto 1956 domiciliato per la carica presso la sede della società, munito dei necessari poteri in forza di statuto sociale.

Componenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali, senza far richiesta dell'assistenza dei testimoni, con il presente atto stipulano e convengono quanto segue

Articolo 1) I signori MACCHIONI ENZO e GUERRIERO ORDENZIA con ogni garanzia di legge vendono e trasferiscono alla società EDILMONASTRA S.R.L. che, a mezzo del legale rappresentante, accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà dell'immobile di seguito descritto posto in Comune di Piombino, frazione Riotorto, località Panconcello n 1:

Fabbricato rurale di due piani fuori terra, composto al piano terreno da magazzini e cantine, al piano primo da appartamento di cinque vani, cucina ed accessori con sottotetto ed annessa corte di pertinenza della superficie di metri quadrati 1.800 (milleottocento) ove sono ubicati un locale di deposito attrezzi e due locali rimessa.

Si precisa che il fabbricato e le pertinenze, di antica costruzione ed in stato manutentivo scadente, saranno oggetto di intervento di recupero e risanamento.

Quanto descritto è censito in Catasto Fabbricati al foglio 34 mappale 132 subalterni:

- 602 cat C/2, classe 8, mq. 32 (trentadue), superficie catastale mq. 34 (trentaquattro), RC Euro 292,52
- 603 cat C/6, classe 5, mq. 42 (quarantadue), superficie catastale mq. 43 (quarantatre), RC Euro 208,24
- sub 604 cat C/6, classe 5, mq. 30 (trenta), superficie catastale mq. 31 (trentuno), RC Euro 148,74
- sub 605 cat C/6, classe 4, mq. 63 (sessantatre) superficie



La società EDILMONASTRA S.R.L. contestualmente alla costituzione della nuova servitù si impegna a rinunciare alla servitù oggi costituita con il presente atto.

- Tutte le spese per la recinzione del terreno e lo spostamento delle tubazioni per l'irrigazione graveranno sulla società EDILMONASTRA S.R.L..

- I signori MACCHIONI ENZO e GUERRIERO ORDENZIA quali confinanti dell'immobile descritto al precedente articolo 1 prestano fin d'ora il loro più ampio consenso alla società EDILMONASTRA S.R.L. per la costruzione e/o apertura di finestre a distanza inferiore dalla loro proprietà censita in catasto terreni al foglio 34 particelle 125, 135, 137, 136, rispetto a quelle previste dal Regolamento Comunale.

Articolo 3)

Il prezzo della presente vendita resta convenuto in Euro 595.000,00 (cinquecentonovantacinquemila virgola zero zero)

Di tale somma euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto da quella acquirente, euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila virgola zero zero) la parte acquirente paga con il ricavato del mutuo contratto in data odierna con la Banca Toscana a mezzo bonifico bancario ed Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) verranno pagati, senza maggiorazione di interessi dalla società acquirente che espressamente si obbliga, entro 15 (quindici) mesi dal rilascio da parte del Comune di Piombino del Permesso di Costruzione necessario per il recupero del fabbricato oggetto di vendita.

A garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione assunta la società acquirente si impegna a consegnare alla parte venditrice fidejussione bancaria o assicurativa del medesimo importo di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) entro e non oltre il 30 settembre 2008.

Qualora il provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Piombino non venisse rilasciato entro il 30 aprile 2009 la parte acquirente si impegna a corrispondere il saldo prezzo di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) entro i 30 (trenta) giorni successivi.

E' fatta salva la facoltà per la parte acquirente di concedere una proroga del termine innanzi indicato, in tale ipotesi la società acquirente provvederà al rinnovo della fidejussione esistente od al rilascio di una nuova fidejussione.

La parte venditrice preso atto di quanto sopra e salvo il buon fine del saldo prezzo stesso rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza

Le parti tutte, previa ammonizione di rito da me notaio fatta sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, prevista dall'articolo 76 del TU approvato con DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli del contenuto del comma 22 dell'articolo 35 Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 pubblicato sulla Gazzetta Uf-



ficiale n. 153 del 4 luglio 2006, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano ex art. 47 del medesimo T.U.:

1) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

quanto ad Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) con due assegni bancari tratti su Banca di credito Cooperativo del Mugello agenzia di Barberino del Mugello all'ordine di MACCHIONI ENZO in data 15 luglio 2005 di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) numero 001360054611 ed in data 15 giugno 2006 di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) numero 0013600544-09

quanto ad Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila virgola zero zero) con il ricavato del mutuo bancario contratto in data odierna dalla società EDILMONASTRA S.R.L. con la Banca Toscana a mezzo bonifico bancario su conto corrente numero 1320/50 intestato ai signori MACCHIONI ENZO e GUERRIERO ORDENZIA presso la filiale di Riotorto della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno una volta espletate le formalità di iscrizione dell'ipoteca

Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) con assegno bancario o circolare nei termini innanzi fissati

2) che la presente cessione di immobile è stata conclusa con l'intervento:

- per i signori MACCHIONI ENZO e GUERRIERO ORDENZIA dell'agenzia Eden Immobiliare di Pirrone Riccardo & Galligani Maurizio snc, con sede in San Vincenzo, Largo Berlese n. 15/16, iscritta alla Camera di Commercio di Livorno al n. 94090 REA, partita IVA 01040040493, iscritto all'albo degli agenti di affari in mediazione con il n. 1331 in persona dell'amministratore e legale rappresentante Galligani Maurizio nato a Castagneto Carducci il 22 agosto 1956, iscritto all'albo degli agenti di affari in mediazione con il n. 799

La parte venditrice MACCHIONI ENZO e GUERRIERO ORDENZIA dichiara di non aver ancora convenuto l'importo della provvigione che verrà corrisposta in data successiva al presente atto.

- per la società EDILMONASTRA S.R.L. dell'agenzia MEDIO CASA IMMOBILIALE DI Rossi Dario, ditta individuale, con sede in Castagneto Carducci, frazione Donoratico, Via Aurelia n. 2/P, iscritta alla Camera di Commercio di Livorno al n. 112481 REA, partita IVA 01227680491, in persona del Titolare Rossi Dario nato a Campiglia Marittima il 24 gennaio 1973 iscritto all'Albo degli Agenti di Affari in mediazione della provincia di Livorno con il n. 1108.

La società EDILMONASTRA S.R.L. dichiara di aver corrisposto, a titolo di provvigione, la somma di Euro 9.785,00 (novemilasettecentoottantacinque virgola zero zero) IVA compresa ed al netto della ritenuta d'acconto così pagato:

Euro 4.360,00 (quattromilatrecentosessanta virgola zero zero) IVA compresa, al netto della ritenuta d'acconto, con bonifico bancario su c/c n. 6910-2 (cab 70680 abi 8761) presso la Banca

di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci filiale Donoratico in data 18 ottobre 2007 ed Euro 5.425,00 (cinquemilaquattrocentoventicinque virgola zero zero) IVA compresa, al netto della ritenuta d'acconto con assegno bancario tratto su Banca Monte dei Paschi di Siena di Borgo San Lorenzo all'ordine di Mediocasa Immobiliare con la clausola non trasferibile in data odierna n. 0737987432-00

Articolo 4) Tutti gli effetti attivi e passivi della presente vendita decorrono da oggi e da oggi stesso resta trasferita alla parte acquirente la proprietà ed il possesso di quanto acquistato

Articolo 5) La parte venditrice assume nei confronti di quella acquirente le garanzie di legge dichiarando che quanto venduto a lei esclusivamente appartiene anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151 in forza del titolo di provenienza innanzi menzionato, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali obbligandosi in ogni caso di evizione o molestia.

La parte venditrice garantisce di essere al corrente con il pagamento di imposte, tasse ed oneri afferenti quanto oggetto del presente atto.

Articolo 6) La parte venditrice espressamente dispensa il titolare dell'Ufficio del Territorio competente dall'iscrivere formalità d'ufficio con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 7) Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151 le parti dichiarano:

I signori MACCHIONI ENZO e GUERRIERO ORDENZIA di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni

Articolo 8)

La parte alienante , previo richiamo da me notaio fatto ,sulle sanzioni penali previste per le dichiarazioni mendaci dall'articolo 76 del TU approvato con DPR 28 dicembre 2000 n.445, che ha abrogato la legge 4 gennaio 1968 n. 15,dichiara ai sensi dell'articolo 47 dello stesso TU:

con riferimento a quanto previsto dal TU approvato con DPR 6 giugno 2001 n. 380, che i lavori di costruzione del fabbricato e degli annessi sono stati iniziati in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

Le parti dichiarano che non sussiste in relazione al disposto dell'articolo 6 D.Lgs 192/2005 e s.m.i. l'obbligo di dotare il fabbricato oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'articolo 11 D.Lgs 192/2005 in quanto trattasi di fabbricato di antica costruzione in stato di abbandono, in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, con impianti da tempo dismessi, attualmente non funzionanti nè comunque attivabili essendo totalmente da sostituire, e pertanto come tale escluso dall'ambito di applicazione del D.Lgs n. 192/2005 ai sensi dell'articolo 2



primo comma lettera A) medesimo D.Lgs n. 192/2005

I signori MACCHIONI ENZO e GUERRIERO ORDENZIA dichiarano che l'area ceduta in vendita ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piombino in data 18 aprile 2008 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera B) e che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

La società EDILMONASTRA S.R.L. chiede l'applicazione delle imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali di cui all'articolo 5 legge 168/1982 trattandosi di trasferimento di fabbricato oggetto di piano di recupero (articolo 29 norme tecniche di attuazione del PRG) nei confronti del soggetto che attua il recupero .

La parte venditrice dichiara ai sensi della L. 21 novembre 2000 n.353, che il terreno in oggetto non è soggetto ai vincoli di cui all'art. 10 della detta legge, non essendo stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati avendone già preso conoscenza.

Richiesto

io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che da me interpellate lo dichiarano conforme alla propria volontà lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono in calce e firmano a margine alle ore 13,15(tredici virgola quindici)

Consta di fogli tre su pagine intere undici e parte della presente, scritte in gran parte a macchina da persona di mia fiducia ed in minor parte di mio pugno.

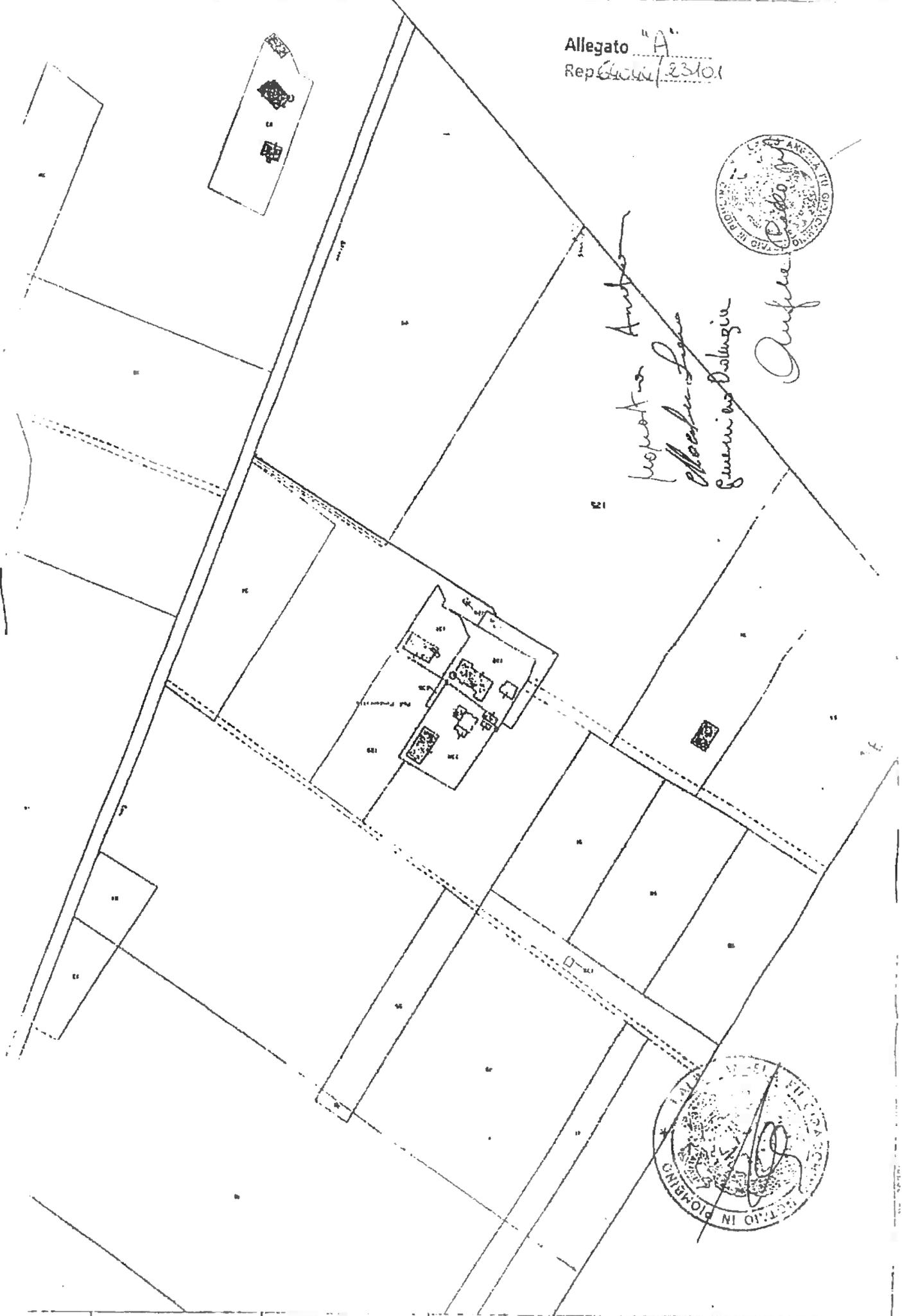
Firmato: Monastra Antonino/Guerriero Ordenzia/Macchioni Enzo/ANGELA LALLO NOTAIO

REGISTRATO IN DATA 25 LUGLIO 2008 AL N. 2957 SERIE 1T ESATTI EURO 1.230,00(milleduecentotrenta virgola zero zero)

✓



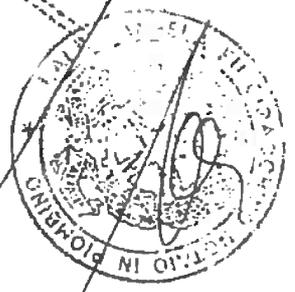
Allegato "A"
Rep. Glav. 23101



Imovina Amber
Obična Laka
Gen. i. D. i. g. i. e.



Adriani



3



Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 10.14.48

Segue

Visura n.: T54105 Pag: 1



Dati della richiesta Denominazione: **EDILMONASTRA S.R.L.**
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di LIVORNO
Soggetto individuato **EDILMONASTRA S.R.L. con sede in BARBERINO DI MUGELLO C.F.: 04179820487**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PIOMBINO(Codice G687) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Indirizzo
1	Urbana	34	132	602	Cens.	Zona	C/2	8	32 m ²	Dati derivanti da LOCALITA' PANCONCELLO n. 1B piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 n. 38065 .1/2012 in atti dal 17/09/2012 (protocollo n. L10131919) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA LOCALITA' PANCONCELLO n. 1B piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 n. 38066 .1/2012 in atti dal 17/09/2012 (protocollo n. L10131920) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA LOCALITA' PANCONCELLO n. 1B piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 n. 38067 .1/2012 in atti dal 17/09/2012 (protocollo n. L10131921)	Annotazione
2		34	132	603			C/6	5	42 m ²		Annotazione
3		34	132	604			C/6	5	30 m ²		Annotazione
4		34	132	605			C/6	4	63 m ²		Annotazione

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data: 31/03/2014 - Ora: 10.14.48
Visura n.: T54105 Pag: 2

Segue

5	34	132	606	C/2	8	24 m ²	Euro 219,39	LOCALITA' PANCONCELLO n. IB piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 n. 38069 .1/2012 in atti dal 17/09/2012 (protocollo n. LI0131923) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
6	34	132	607	C/2	7	41 m ²	Euro 321,86	LOCALITA' PANCONCELLO n. IB piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 n. 38070 .1/2012 in atti dal 17/09/2012 (protocollo n. LI0131924) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
7	34	132	608	A/3	2	11,5 vani	Euro 653,32	LOCALITA' PANCONCELLO n. IB piano: T -1 -2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 n. 38071 .1/2012 in atti dal 17/09/2012 (protocollo n. LI0131925) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
8	34	132	609	C/2	7	32 m ²	Euro 251,20	LOCALITA' PANCONCELLO n. IB piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 n. 38072 .1/2012 in atti dal 17/09/2012 (protocollo n. LI0131926) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
9	34	132	610	C/2	8	24 m ²	Euro 219,39	LOCALITA' PANCONCELLO n. IB piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 n. 38073 .1/2012 in atti dal 17/09/2012 (protocollo n. LI0131927) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 6: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2014 - Ora: 10.14.49
Visura n.: T54105 Pag: 3

Fine

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 9: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Totale: vani 11,5 m² 288 Rendita: Euro 2.581,46

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	EDILMONASTRA S.R.L., con sede in BARBERINO DI MUGELLO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 4481 .1/2008 in atti dal 28/07/2008 Repertorio n. : 6-4044 Rogante: LALLO ANGELO Sede: PIOMBINO Registrazione: COMPRAVENDITA	04179820487*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 132

Subalterno: 602

Compilata da:

Grassi Giovanni

Iscritto all'albo:

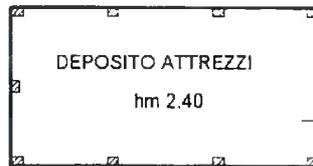
Architetti

Prov. Livorno

N. 35

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 132

Subalterno: 603

Compilata da:

Grassi Giovanni

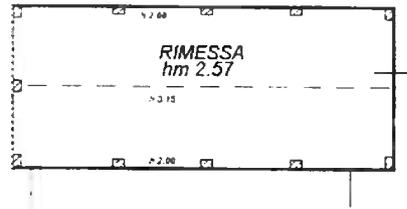
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Livorno

N. 35

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Denominazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piombino
Loc Panconcello

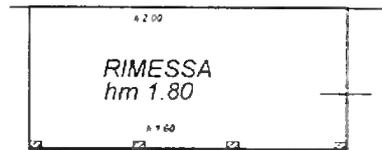
Studio Barbieri
6
ALLEGATO n°

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 132
Subalterno: 604

Compilata da:
Grassi Giovanni
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Livorno

N. 35

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 132

Subalterno: 605

Compilata da:

Grassi Giovanni

Iscritto all'albo:

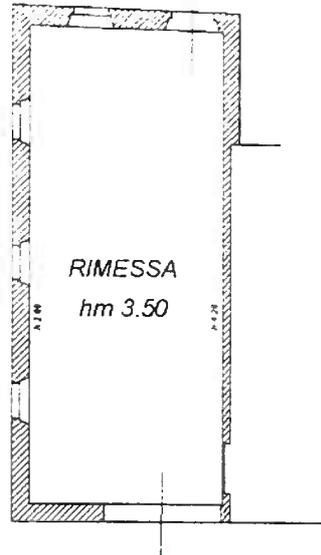
Architetti

Prov. Livorno

N. 35

Scheda n. 1

Scala 1:200



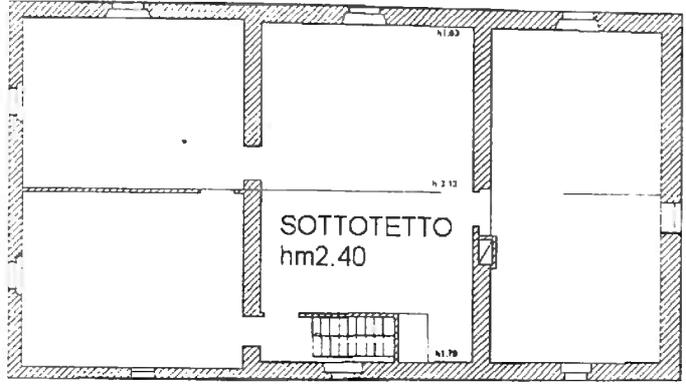
PIANTA PIANO TERRA



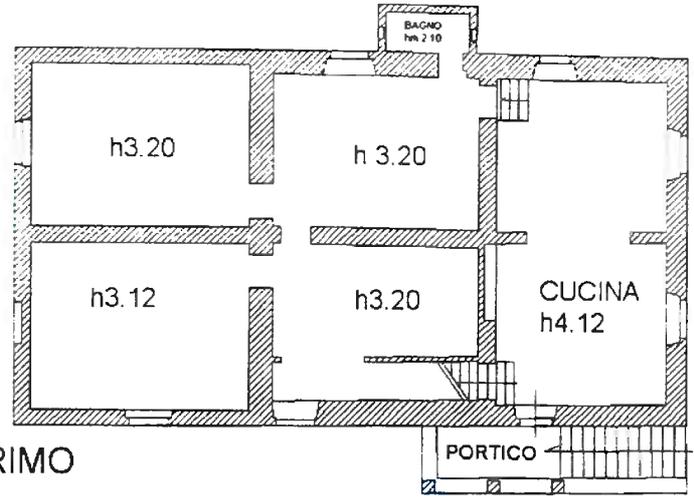
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 132
Subalterno: 608

Compilata da
Grassi Giovanni
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Livorno N. 35

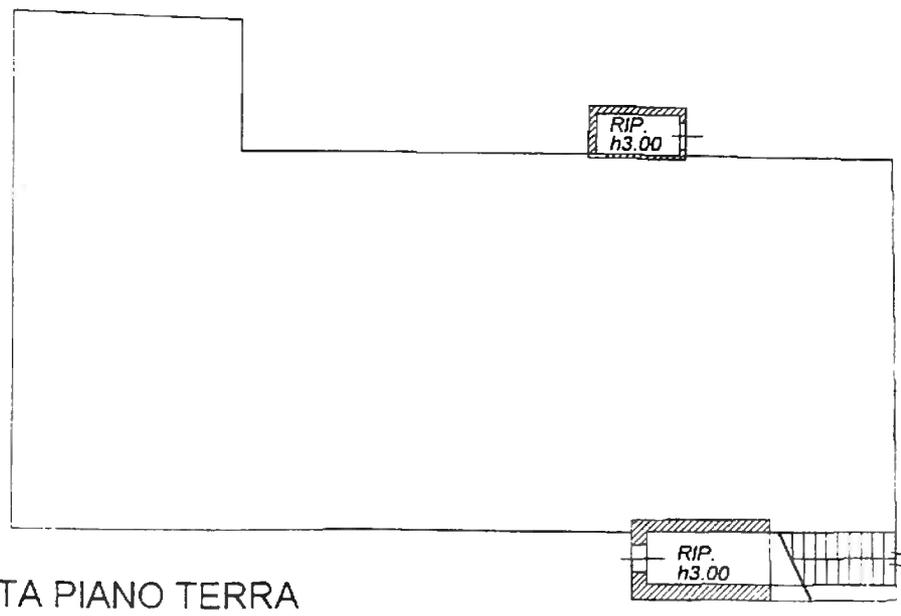
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



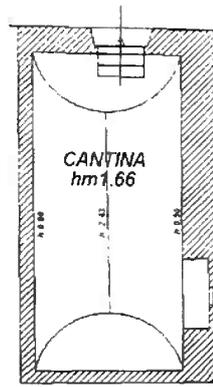
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 132
Subalterno: 609

Compilata da:
Grassi Giovanni
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Livorno

N. 35

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

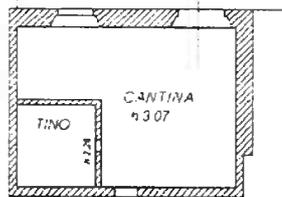


Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 132
Subalterno: 610

Compilata da:
Grassi Giovanni
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Livorno N. 35

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



12

N° 36800

E 55300

1 Particella 132

Provinciale di Livorno Territorio Servizi Catastali Direttore DOTT. SSA CARMELA AVENA Visura telematica (0,90 euro)

2

Compilato da:
Grassi Giovanni
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Livorno N. 35

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

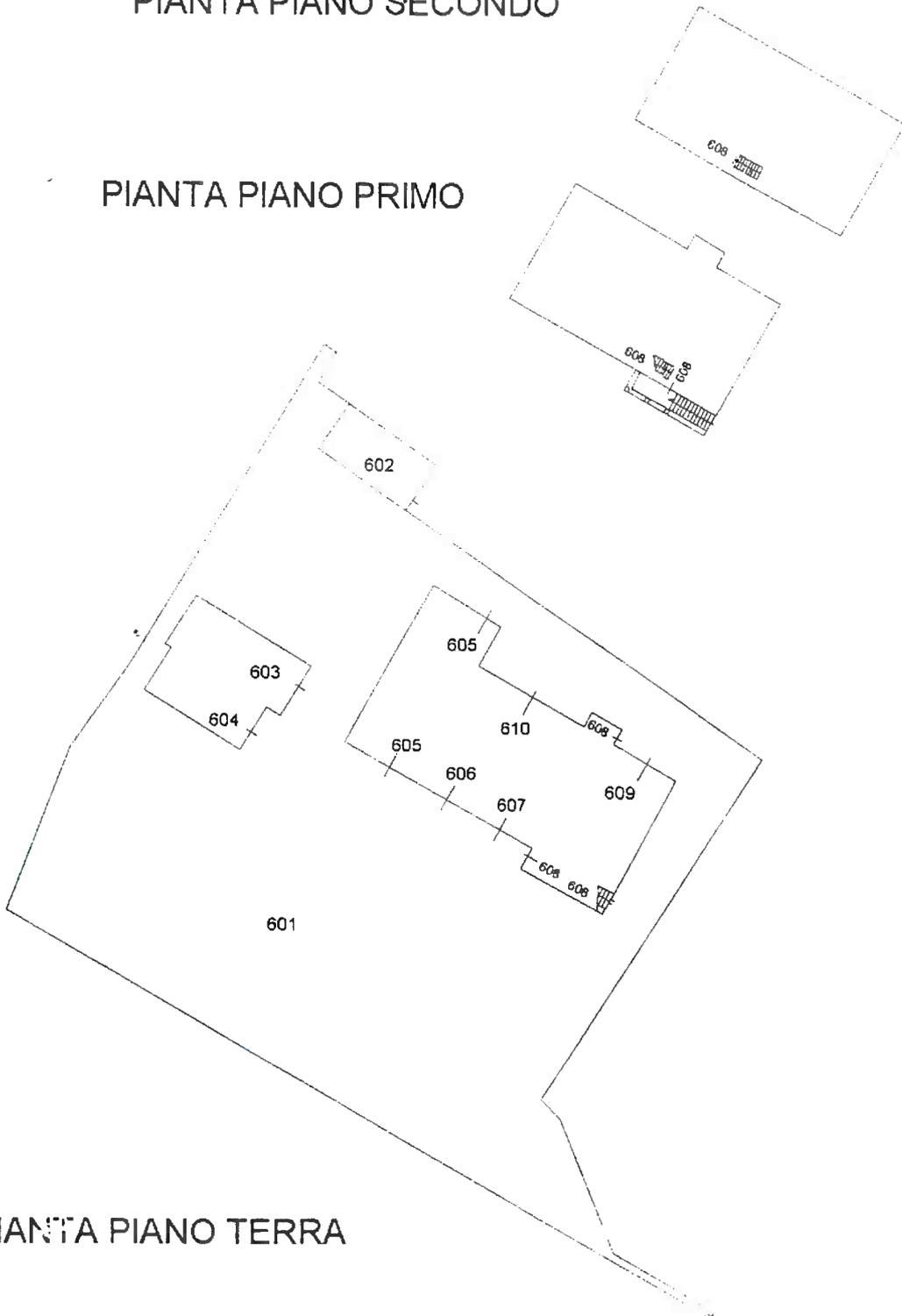
Studio Barbieri
ALLEGATO n° *14*

Comune di Piombino	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 34 Particella: 132	Tipo Mappale n. 96305	del 18/07/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA



164

Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PIOMBINO

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	PIOMBINO		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ		34	Scala	Int.	96305	DESCRIZIONE
601	LOC PANCONCELLO			T				BENE COMUNE NON CENSIBILE
602	LOC PANCONCELLO	1B		T				LOCALE DI DEPOSITO
603	LOC PANCONCELLO	1B		T				RIMESSA
604	LOC PANCONCELLO	1B		T				RIMESSA
605	LOC PANCONCELLO	1B		T				RIMESSA
606	LOC PANCONCELLO	1B		T				LOCALE DI DEPOSITO
607	LOC PANCONCELLO	1B		T				MAGAZZINO
608	LOC PANCONCELLO	1B		T-1 2				ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
609	LOC PANCONCELLO	1B		T				MAGAZZINO
610	LOC PANCONCELLO	1B		T				MAGAZZINO

Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



1



2



3



4



5



6



7



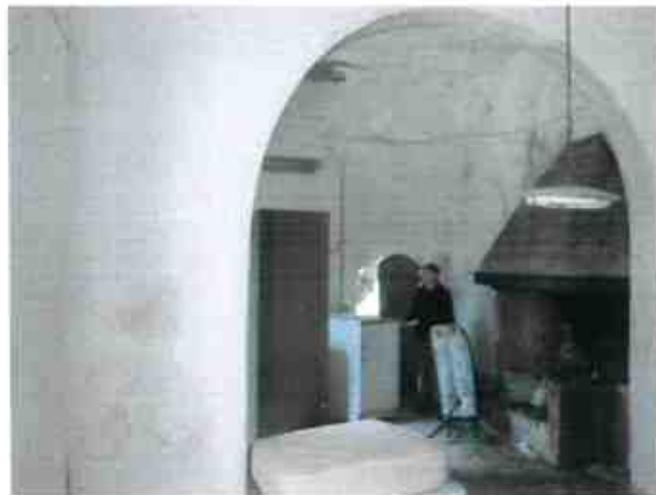
8



9



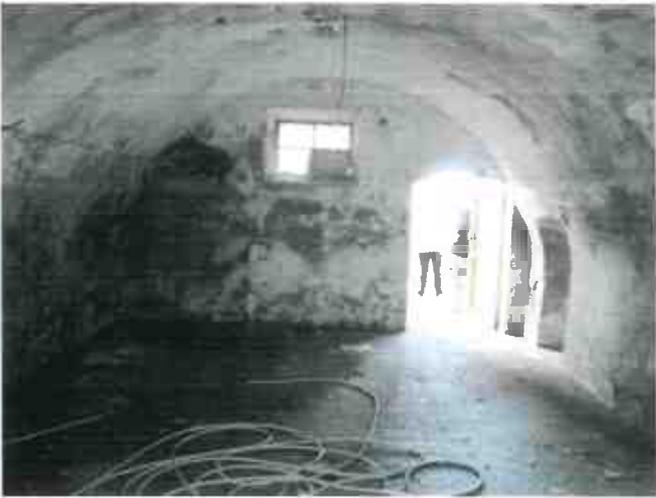
10



11



12



13



14



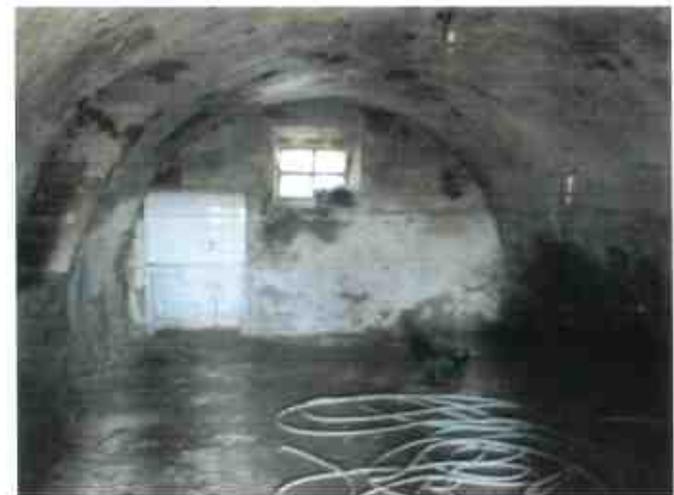
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



29



36



27



30



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



CITTA' DI PIOMBINO
(Provincia di Livorno)
Medaglia d'Oro al Valor Militare

copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Adunanza straordinaria del **31.03.2010**

N: 34

OGGETTO: Piano di Recupero "Podere Panconcello - Loc. Panconcello" - Adozione ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005.

L'anno duemiladieci e questo di trentuno del mese di marzo alle ore 9,20 nel Palazzo Civico di Piombino, a seguito di convocazione ai sensi dell'art. 54 dello Statuto si è riunito in seduta straordinaria di 1ª convocazione il Consiglio Comunale della Città di Piombino, previo invito rimesso in tempo debito a tutti i componenti lo stesso e recante l'ordine del giorno degli affari da trattarsi, come risulta dal referto del messo comunale inserito in atti.

Presiede l'adunanza la Sig.a Maida Mataloni con la partecipazione del Segretario Generale Dott. ssa Maria Luisa Massai incaricato della redazione del presente verbale.

All'appello nominale risultano presenti i Signori:

	presenti	assenti
1 Anselmi Gianni (Sindaco)		A
2 Amerini Giampiero	P	
3 Barsotti Rinaldo	P	
4 Basso Giovanni	P	
5 Bianchi Paolo		A
6 Bonti Giovanni	P	
7 Braschi Maria Grazia	P	
8 Capuano Claudio		A
9 Carrara Luca		A
10 Checconi Torino	P	
11 Cioncoloni Cinzia	P	
12 Coppola Luigi	P	
13 Fabiani Valerio	P	
14 Filacanapa Sergio		A
15 Fulcheris Alessandro	P	
16 Gelichi Riccardo		A

	presenti	assenti
17 Landi Lara	P	
18 Lenzi Corrado	P	
19 Mambriani Federico		A
20 Mannelli Piero	P	
21 Mataloni Maida	P	
22 Meucci Paolo		A
23 Molendi Giorgio	P	
24 Mosci Marco	P	
25 Niccolini Roberto	P	
26 Paini Ginevra		A
27 Pazzaglia Federico		A
28 Rosalba Ettore	P	
29 Sironi Giovanni		A
30 Spagnesi Massimiliano	P	
31 Trotta Angelo	P	

Presenti 20 su 31 componenti assegnati al Comune e 31 in carica.

Sono altresì presenti gli Assessori:

Francini Lido	P	Pallini Luca	P	Chiarei Marco	A
Dell'Omodarme Ovidio	A	Francardi Luciano	A	Murzi Elisa	A
Giorgi Sergio	A	Giuliani Massimo	P	Tempestini Anna	A

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale per deliberare, dichiara aperta la seduta.

Gli scrutatori designati sono i Signori:

1° Bonti Giovanni
2° Fabiani Valerio
3° Coppola Luigi

16

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con delibera di C.C. n. 239 del 18.11.1994, il Comune di Piombino ha adottato una Variante Generale al P.R.G. che è stata approvata con stralci, prescrizioni e raccomandazioni dalla Regione Toscana con atto di C.R. n. 254 del 16.07.1997 e successivi atti di G.R. n. 1578 del 21.12.1998 e n. 30 del 17.01.2000;
- che l'art. 29 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. prevede per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, per il quale è consentito il mutamento della destinazione d'uso, interventi che comportano la realizzazione di unità abitative anche in numero superiore rispetto all'esistente, destinazioni turistico ricettive tra quelle disciplinate dalla legge regionale n. 42/00 nonché pubblici esercizi di ristorazione;
- che l'attuazione di quanto previsto all'art. 29 delle N.T.A., per gli edifici in zona agricola, è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata;

Premesso inoltre:

- che il Comune di Piombino, con DCC n. 52 del 9.05.2007, limitatamente alle proprie competenze ha approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 17 della LR 1/05, il Piano Strutturale d'Area già adottato con DCC n. 79 del 3.08.2006, redatto nell'ambito dell'ufficio di Piano del Circondario della Val di Cornia;
- che l'intervento in oggetto non rientra nelle Salvaguardie del Piano Strutturale, di cui all'art. 84 delle Norme del Piano stesso;

Preso atto:

- che la Regione Toscana ha adottato il Piano di Indirizzo Territoriale con deliberazione del CRT n. 45 del 04.04.2007, successivamente approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007;
- che la Giunta Esecutiva del Circondario, con propria deliberazione n. 37 del 27.06.2008, ha approvato un documento ricognitivo di verifica di coerenza tra Piano strutturale d'area e Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale, redatto dall'Ufficio Urbanistica Comprensoriale nell'ambito del Circondario Val di Cornia;
- che il Piano Attuativo in oggetto, in quanto coerente con i contenuti del PS d'Area approvato, risulta coerente con gli altri strumenti di pianificazione territoriale di riferimento, e più precisamente con i contenuti del PIT regionale e del PTC provinciale recentemente adottato, a sua volta coerente con il PIT regionale;
- che presente Piano non rientra nelle misure di salvaguardia di cui all'art. 36 della Disciplina del PIT né nelle misure di salvaguardia di cui all'art. 104 della Disciplina del PTC;

Considerato:

- che in data 09.03.2009 (prot. n. 5625) è stata presentata istanza di esame di un Piano di Recupero da parte della Soc. Edilmonastra srl, con sede in Barberino di Mugello (FI), volto al recupero di un fabbricato a destinazione agricola con conseguente cambio d'uso;
- che l'edificio interessato dal Piano di Recupero, localizzato in zona agricola E1 di PRG e allo stato di fatto di volume superiore a 300 mc, è destinato alla realizzazione di n. 8 unità residenziali;
- che il presente Piano ha raggiunto la sua completezza formale nel mese di Gennaio 2010;

Visti gli elaborati costituenti il Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", redatti dalla dott. arch. Alessandro Colzi, composti da:

- RT - Relazione Tecnico Descrittiva
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione,
- VAS - Valutazione Ambientale Strategica
- VIA - Relazione di Esclusione
- Ft A - Documentazione Fotografica
- Ar 1 - Inquadramento Urbanistico - Territoriale
- Ar 2 - Stato Attuale e di Progetto - Planivolumetrico
- Ar 3 - Stato Attuale - Piante
- Ar 4 - Stato Attuale - Prospetti e sezioni
- Ar 5 - Stato Sovrapposto - Piante
- Ar 6 - Stato Sovrapposto - Prospetti e sezioni
- Ar 7 - Stato di Progetto - Piante
- Ar 8 - Stato di Progetto - Prospetti e sezioni
- Ar 9 - Schema sottoservizi e sistemazioni ambientali
- Studio di valutazione del rischio idraulico, redatto dal dott. ing. Silvio Damiano
- Indagini geologico-tecniche, redatte dalla dott.ssa geol. Michela Cipolla.

Considerato che sono stati depositati gli elaborati del Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", le Indagini Geologico-Tecniche e le certificazioni ad esse relative, presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno che ha attribuito a tale deposito il N. 969 del 09.02.2010;

Visto che sul Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello":

- è stato acquisito il parere della Commissione Edilizia la quale, nella seduta del 02.02.2010, si è espressa favorevolmente sull'intervento;
- sono stati acquisiti i pareri favorevoli dell'ufficio Edilizia Privata, dell'ASA di Livorno, del Bacino di Rilievo Regionale Toscana Costa e dell'AUSL 6 Livorno;

Dato atto

- che a partire dal 13.2.2009, come emerge dalla Circolare Illustrativa della Regione Toscana approvata con deliberazione G.R. n. 87 del 9.02.2009 e pubblicata sul BURT dell'11.2.2009, trovano diretta applicazione le disposizioni statali di cui al D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'ambiente) in materia di VAS, così come modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- che la Regione Toscana non ha provveduto, entro un anno dall'entrata in vigore del D.Lgs. 4/2008, ad adeguare la disciplina regionale in materia di VAS, rispetto alle disposizioni della normativa statale;
- che tale situazione determina la necessità, come espressamente enunciato nella circolare regionale di cui sopra, che ciascuna Amministrazione proceda all'individuazione dell'autorità competente per il pronunciamento in merito alla esclusione o meno di piani e programmi dall'applicazione della VAS;

Precisato:

- che con Deliberazione della Giunta Esecutiva del Circondario n. 12 del 16.03.2009 è stata attribuita al Nucleo Operativo per la Valutazione di Impatto Ambientale istituito presso il Circondario della Val di Cornia, anche la gestione dei procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica;

- che pertanto il Piano Attuativo in oggetto è stato sottoposto all'esame della Autorità Competente in data 14.09.2009, che ha ritenuto di escludere la stessa dal procedimento di Valutazione Integrata/VAS di cui alla LR 1/2005, per le motivazioni riportate nel Verbale della seduta medesima.

Vista la relazione istruttoria relativa al Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello" redatta dall'arch. Salvatore Sasso, responsabile del procedimento presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, che si allega.

Esposto il progetto in argomento alla IV Commissione Consiliare in data 18.03.2010 che si è espressa come riportato nel verbale della seduta;

Dato atto, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/05, che contestualmente alle opere previste dal Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello" saranno realizzate le infrastrutture atte a garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio; in particolare dovranno essere assicurati:

- l'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque;
- la difesa del suolo;
- la gestione dei rifiuti solidi;
- la disponibilità dell'energia;
- i sistemi di mobilità;
- il sistema del verde.

Dato atto che il Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello" è conforme allo strumento urbanistico vigente,

Visto l'articolo 42, comma 2, lettera b del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Uditi gli interventi dell'assessore Francardi e dei consiglieri Landi, Checcoli, Amerini, Coppola, Fulcheris, interventi riportati nel verbale della seduta odierna;

Visti i pareri espressi ai sensi dell' art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la L.R. n. 1/05,

Vista la votazione che di seguito si riporta:

Consiglieri presenti n. 23 Amerini, Braschi, Checcoli, Cioncoloni, Coppola, Landi, Mosci, Mataloni, Molendi, Niccolini, Spagnesi, Gelichi, Sironi, Trotta, Basso, Carrara. Fulcheris, Lenzi, Mambriani, Sindaco, Mannelli, Meucci, Bianchi

Consiglieri votanti n. 23

Voti favorevoli n. 22 PD, IDV, GRUPPO MISTO, SEL, UDC, POLO C.D., PDL

Voti contrari n. 1 Checcoli RC

Dato atto che durante l'esame della deliberazione è entrato l'assessore Murzi

DELIBERA

- 1) di adottare il Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05;

- 2) di dare atto che il Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", è costituito dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto, redatti dal dott. arch. Alessandro Colzi, composti da:
- RT - Relazione Tecnico Descrittiva
 - NTA - Norme Tecniche di Attuazione,
 - VAS - Valutazione Ambientale Strategica
 - VIA - Relazione di Esclusione
 - Ft A - Documentazione Fotografica
 - Ar 1 - Inquadramento Urbanistico - Territoriale
 - Ar 2 - Stato Attuale e di Progetto - Planivolumetrico
 - Ar 3 - Stato Attuale - Piante
 - Ar 4 - Stato Attuale - Prospetti e sezioni
 - Ar 5 - Stato Sovrapposto - Piante
 - Ar 6 - Stato Sovrapposto - Prospetti e sezioni
 - Ar 7 - Stato di Progetto - Piante
 - Ar 8 - Stato di Progetto - Prospetti e sezioni
 - Ar 9 - Schema sottoservizi e sistemazioni ambientali
 - Studio di valutazione del rischio idraulico redatto dal dott. ing. Silvio Damiano
 - Indagini geologico-tecniche, redatte dalla dott.ssa geol. Michela Cipolla.
- 3) di dare atto che, per quanto riportato in premessa, ai sensi dell'art. 36 comma 1 lett. b, del Piano d'Indirizzo Territoriale regionale (P.I.T.), approvato con D.C.R. n. 72 del 24.07.2007, il Piano in oggetto risulta coerente ai principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T. stesso;
- 4) di dare atto che al Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello" si applica la procedura di pubblicazione e approvazione prevista dall'art. 69 comma 2 della L.R. 1/05,
- 5) di dare atto che responsabile della presente procedura è l'arch. Salvatore Sasso, Istruttore Direttivo Tecnico presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici.

Con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti n. 23 Amerini, Braschi, Checcoli, Cioncoloni, Coppola, Landi, Mosci, Mataloni, Molendi, Niccolini, Spagnesi, Gelichi, Sironi, Trotta, Basso, Carrara, Fulcheris, Lenzi, Mambrini, Sindaco, Mannelli, Meucci, Bianchi

Consiglieri votanti n. 23

Voti favorevoli n. 22 PD, IDV, GRUPPO MISTO, SEL, UDC, POLO C.D., PDL

Voti contrari n. 1 Checcoli RC

la deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

SERVIZIO PROGETTAZIONE E GESTIONE STRUMENTI URBANISTICI
PIANO DI RECUPERO – PODERE PANCONCELLO (LOC. PANCONCELLO)
COMMITTENTE "SOC. EDILMONASTRA SRL"

-ISTRUTTORIA-

Presentazione: 09.03.2009 prot. n. 5625

Richiesta integrazioni: 04.08.2009 prot. n. 19794

Integrazioni: 02.09.2009 prot. n. 22237

Adeguamento elaborati al parere del Servizio Edilizia: 04.12.2009 prot. n. 31320

Previsioni del P.d.R. Podere Panconcello e documentazione comprovante la proprietà

Sull'area oggetto del Piano di Recupero, ricadente in zona agricola E1 di PRG ed ubicata in loc. Panconcello, insistono:

- un fabbricato principale, a pianta rettangolare ed articolato su due livelli, per una volumetria complessiva di circa 1.777 mc., realizzato nel suo impianto originario presumibilmente intorno alla prima metà dell'800 (vedi cartografia storica Catasto Leopoldino agli atti) ed utilizzato in parte come abitazione (piano I) ed in parte come magazzino (p. Terra);
- due manufatti accessori, privi di valore formale in quanto realizzati con materiali incoerenti, datati ante 1967 come risulta dalla relativa pratica di condono edilizio S/85/2444.

Il Piano di Recupero propone interventi di restauro e risanamento conservativo con conseguente deruralizzazione e cambio d'uso del fabbricato principale sopra descritto per la realizzazione di n. 8 unità abitative ai sensi dell'art. 29 delle NTA della vigente Variante Generale al PRG. I due annessi, valutata la loro inconsistenza sotto il profilo architettonico, saranno oggetto di demolizione a vantaggio di un recupero complessivo delle aree di pertinenza dell'immobile principale.

Obiettivo dell'intervento sarà quindi quello di ripristinare il carattere morfologico originario dell'edificio depurandolo di tutti gli elementi estranei e stratificati nel tempo ed intervenendo con alcune sistemazioni volte ad adeguare l'organismo edilizio alle proposte esigenze abitative. La volumetria del fabbricato, a seguito degli interventi di restauro, sarà pertanto di circa identica a quella originaria.

Tutti gli immobili sopra descritti e le relative aree di pertinenza sono di proprietà della società "Edilmonastra srl", come risulta dagli atti depositati.

I fabbricati e la relativa corte di pertinenza, per una superficie complessiva pari a circa 1.845 mq, sono identificati al Foglio 34 del NCT del Comune di Piombino con la particella 132.

Vincoli sovraordinati

L'area oggetto di intervento non è interessata da alcun vincolo.

Valutazione delle scelte e del livello di approfondimento progettuale del PdL

Le scelte progettuali contenute negli elaborati costituenti il Piano di Recupero assumono valore prescrittivo, salvo limitate modifiche interne agli alloggi e conseguenti lievi aggiustamenti di modesta entità sui prospetti del fabbricato che si potrebbero rendere necessari nella successiva fase di progettazione esecutiva.

Finitura del fabbricato

Il Piano intende ridare un'immagine unitaria dell'intero organismo edilizio tramite l'uso di elementi formali tipici dell'architettura toscana. Per quanto possibile si tenderà al riuso di materiali provenienti dallo smontaggio o dalle demolizioni dello stesso edificio.

Al fine di ricondurre l'immagine dell'organismo edilizio quanto più possibile vicino dell'architettura toscana, saranno utilizzate le seguenti finiture ed i seguenti particolari costruttivi:

- infissi esterni in legno alla toscana laccati in colori chiari;
- portelloni esterni del tipo empoiese per le porte finestre a piano terreno;
- facciata intonacata con schizzata grezza al piede;
- elementi di finitura quali soglie, davanzali e scale con materiali in cotto e/o pietra serena;
- gronda in mezzane di cotto aggettante;
- copertura in coppi e tegoli toscani;
- canale e discendenti in rame;
- comignoli e torrini quanto più simili ai preesistenti
- leggera cornice di riquadratura delle aperture.

Aree di pertinenza

Perseguendo la finalità generale di preservare le caratteristiche del paesaggio rurale e la natura del luogo, gli spazi di pertinenza dell'edificio saranno lasciati liberi e conservati a verde con l'obiettivo di ottenere un risultato il più possibile continuo ed omogeneo; le essenze già presenti in loco saranno conservate, mentre nuovi innesti di elementi arborei avverranno tramite piantumazione di essenze vegetali autoctone.

Le viabilità di accesso e servizio all'area nonché i percorsi pedonali, saranno realizzati con finitura superficiale in ghiaia derivante da spezzato di cava lavato.

L'area a parcheggio sarà realizzata con pavimentazione drenante in autobloccanti filtranti montati su letto di sabbia. Porzione dei parcheggi sarà dotata di struttura leggera lignea ombreggiante, atta ad ospitare eventuale impianto di pannelli per solare termico, conforme alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio.

Nelle aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di un nuovo impianto di fitodepurazione a servizio dei nuovi alloggi.

Fattibilità geologico-idraulica

La relazione geologica e le relative certificazioni sono state depositate presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno, previa espressione del parere del Bacino di rilievo regionale Toscana Costa, che a tale deposito ha assegnato il n. 969 del 09.02.2010.

Trattandosi di area parzialmente soggetta a Rischio Idraulico, dall'esito degli accertamenti specifici condotti è emersa la necessità di sopraelevare di almeno 10 cm, rispetto all'attuale piano di campagna, la quota di calpestio del piano terreno dell'immobile oggetto di recupero. Le condizioni imposte dallo studio di valutazione del rischio idraulico sono state completamente recepite nelle NTA del Piano di Recupero all'art.4.2

Pareri acquisiti

È stato acquisito il parere della Commissione Edilizia la quale, nella seduta del 02.02.2010, si è espressa favorevolmente sull'intervento.

Sono stati acquisiti i pareri favorevoli dell'ufficio Edilizia Privata, dell'ASA di Livorno, del Bacino di Rilievo Regionale Toscana Costa e dell'AUSL 6 Livorno.

Sostenibilità del piano

A partire dal 13.2.2009, come emerge dalla Circolare Illustrativa della Regione Toscana approvata con deliberazione G.R. n. 87 del 9.02.2009, trovano diretta applicazione le disposizioni statali di cui al D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'Ambiente) in materia di VAS riguardanti piani e programmi, così come modificato dal D.Lgs. 4/2008 (entrato in vigore il

13.2.2008), pur rimanendo ancora applicabili le disposizioni regionali vigenti compatibili con lo stesso D.Lgs. 152/2006. Ciò in quanto la Regione Toscana non ha provveduto, entro un anno dall'entrata in vigore dello stesso, ad adeguare la disciplina regionale in materia rispetto alle disposizioni della normativa statale. Dal punto di vista procedurale tale situazione determina la necessità, come espressamente enunciato nella circolare regionale, che ciascuna amministrazione proceda all'individuazione dell'autorità competente in materia di VIE/VAS che si pronuncia anche in merito alla esclusione o meno di piani e programmi dall'applicazione della VIE/VAS stessa.

Con Deliberazione della Giunta Esecutiva del Circondario n. 12 del 16.03.2009 è stata attribuita al Nucleo Operativo per la Valutazione di Impatto Ambientale istituito presso il Circondario della Val di Cornia, anche la gestione dei procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica;

Pertanto il presente piano attuativo è stato sottoposto all'esame della Autorità Competente in data 14.09.2009 che ha ritenuto di escludere lo stesso dal procedimento di Valutazione Integrata/VAS di cui alla LR 1/2005, per le motivazioni riportate nel Verbale della seduta stessa.

Termini per l'attuazione del Piano.

I termini di validità del Piano sono fissati in anni 3 dalla data di approvazione in Consiglio Comunale.

Conclusioni:

Si esprime Parere Favorevole all'adozione del Piano di Recupero in quanto l'intervento proposto risulta essere coerente con i contenuti e le finalità generali della Variante al PRG (ex articoli 28 e 29 delle NTA) volte al recupero di complessi edilizi rurali esistenti, in stato di abbandono e inutilizzati a fini agricoli, per usi residenziali.

In relazione alle misure di salvaguardia di cui all'art. 36 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), approvato con Deliberazione del C.R.T. n. 72 del 24.07.2007, la giunta del Circondario della Val di Cornia, con propria deliberazione n. 37 del 27.06.2008, ha approvato un documento ricognitivo di verifica di coerenza tra Piano Strutturale (PS) d'Area e Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale, redatto dall'Ufficio Urbanistica Comprensoriale nell'ambito del Circondario Val di Cornia, dando atto della coerenza delle previsioni residue dei PRG vigenti agli obiettivi e prescrizioni del Piano Strutturale e pertanto alle direttive e prescrizioni del nuovo PIT

Il presente piano risulta coerente ai principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T. e del PTC recentemente approvato.

Piombino, 23.03.10

Il Responsabile del Procedimento
arch. Salvatore Sassò





CITTA' DI PIOMBINO
(Provincia di Livorno)
Medaglia d'Oro al Valor Militare

copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria del 13.09.2010

N: 98

OGGETTO: Piano di Recupero "Podere Panconcello - Loc. Panconcello". Approvazione ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005.

L'anno duemiladieci e questo di tredici del mese di settembre alle ore 9,20 nel Palazzo Civico di Piombino, a seguito di convocazione ai sensi dell'art. 54 dello Statuto si è riunito in seduta straordinaria di 1^a convocazione il Consiglio Comunale della Città di Piombino, previo invito rimesso in tempo debito a tutti i componenti lo stesso e recante l'ordine del giorno degli affari da trattarsi, come risulta dal referto del messo comunale inserito in atti.

Presiede l'adunanza la Sig.a Maida Mataloni con la partecipazione del Segretario Generale Dott. ssa Maria Luisa Massai incaricato della redazione del presente verbale.

All'appello nominale risultano presenti i Signori:

	presenti	assenti
1 Anselmi Gianni (Sindaco)	P	
2 Amerini Giampiero	P	
3 Barsotti Rinaldo	P	
4 Basso Giovanni		A
5 Bianchi Paolo	P	
6 Bonti Giovanni		A
7 Braschi Maria Grazia	P	
8 Capuano Claudio	P	
9 Carrara Luca	P	
10 Checcoli Torino		A
11 Cioncoloni Cinzia		A
12 Coppola Luigi	P	
13 Fabiani Valerio		A
14 Filacanapa Sergio	P	
15 Fulcheris Alessandro	P	
16 Gelichi Riccardo		A

	presenti	assenti
17 Iacopucci Paolo	P	
18 Landi Lara	P	
19 Lenzi Corrado	P	
20 Mambrini Federico	P	
21 Mataloni Maida	P	
22 Meucci Paolo	P	
23 Molendi Giorgio	P	
24 Mosci Marco	P	
25 Niccolini Roberto	P	
26 Pagni Ginevra		A
27 Pazzaglia Federico		A
28 Rosalba Ettore		A
29 Sironi Giovanni	P	
30 Spagnesi Massimiliano	P	
31 Trotta Angelo	P	

Presenti 22 su 31 componenti assegnati al Comune e 31 in carica.

NON E' presente inoltre in qualità di consigliere straniero aggiunto il sig. DIOP DJIBY

Sono altresì presenti gli Assessori:

Francini Lido	A	Pallini Luca	P	Chiarei Marco	A
Dell'Omodarme Ovidio	A	Francardi Luciano	A	Murzi Elisa	A
Giorgi Sergio	A	Giuliani Massimo	P	Tempestini Anna	A

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale per deliberare, dichiara aperta la seduta.

Gli scrutatori designati sono i Signori:

1° Barsotti Rinaldo
2° Landi Lara
3° Meucci Paolo

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la propria deliberazione n. 34 del 31.03.2010, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si adottava, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05, il Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello";

Constatato che il suddetto Piano Attuativo è stato pubblicato ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05 mediante la procedura prevista e cioè:

- deposito degli atti e degli elaborati presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici per il periodo 14 aprile 2010 – 28 maggio 2010;
- pubblicazione dell'Avviso di deposito all'Albo Pretorio per il periodo suddetto, come risulta dall'attestazione del Messo comunale datata 28.06.2010
- inserzione sul B.U.R.T. n. 15 del 14.04.2010.

Preso atto che entro i termini prescritti, e cioè entro il 28.05.2010 è stata presentata n. 1 osservazione al Piano Attuativo di cui sopra, come risulta dalla attestazione dell'Ufficio Archivio e Protocollo del 28.06.2010 (prot. n. 17675), da parte dell'arch. Alessandro Colzi (prot. n. 14549 del 26.05.2010).

Ritenuto di controdedurre, ai sensi dell'art. 69 comma 5 della L.R. 1/05, alla suddetta osservazione nei termini indicati nella relazione redatta dal Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, e di procedere conseguentemente all'approvazione definitiva del Piano Attuativo;

Precisato che gli elaborati del Piano di Recupero allegati alla delibera di Adozione n. 34 del 31.03.2010 non subiscono pertanto modifiche;

Preso atto:

- che il Comune di Piombino, con DCC n. 52 del 09.05.2007, limitatamente alle proprie competenze ha approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 17 della LR 1/05, il Piano Strutturale d'Area già adottato con DCC n. 79 del 03.08.2006, redatto dall'Ufficio Urbanistica Comprensoriale nell'ambito del Circondario Val di Cornia;
- che il Piano di Recupero in oggetto non è in contrasto con i contenuti del citato Piano Strutturale d'Area;

Preso atto inoltre:

- che la Regione Toscana ha approvato con Deliberazione del CRT n. 72 del 24.07.2007 il PIT, e che pertanto si applicano le relative misure di salvaguardia contenute all'art. 36 della Disciplina del Piano;
- che, con propria deliberazione n. 37 del 27.06.2008, la giunta del Circondario della Val di Cornia ha approvato un documento ricognitivo di verifica di coerenza tra Piano strutturale (PS) d'area e Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale, redatto dall'Ufficio Urbanistica Comprensoriale nell'ambito del Circondario Val di Cornia, dando atto della coerenza delle previsioni del PRG vigente agli obiettivi e prescrizioni del Piano Strutturale e pertanto alle direttive e prescrizioni del nuovo PIT;
- che, ai sensi dell'art. 36 comma 1 lett. b del PIT, il Piano in oggetto risulta coerente ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano Strutturale nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T. stesso;

Considerato:

- che il Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello" è stato depositato presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno in data 05.02.2010 (prot. n.

3413);

- che in seguito all'esito positivo della verifica formale di ricevibilità, l'UTGC di Livorno ha assegnato al suddetto deposito il seguente identificativo: N. 969 del 09.02.2010;
- che nel parere definitivo dell'UTGC, pervenuto in data 24.05.2010 prot. n. 14161, si dichiara che, dalle verifiche effettuate, non sono emerse sostanziali omissioni rispetto alle direttive del DPGR 26/R del 27.04.2007 in quanto l'intervento rientra tra quelli consentiti dal PAI sul patrimonio edilizio esistente;
- che per quanto sopra esposto si può procedere all'approvazione del Piano Attuativo in oggetto.

Visto che, per quanto riportato nella delibera di Adozione n. 34 del 31.03.2010, il Piano Attuativo "Podere Panconcello - loc. Panconcello" è stato escluso dal procedimento di Valutazione Integrata/VAS di cui alla LR 1/2005.

Vista la L.R. 1/05;

Visto l'articolo 42 comma 2 lettera "b" del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

Uditi gli interventi dell'assessore Francardi e dei consiglieri Amerini e Landi, interventi riportati nel verbale della seduta odierna;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

Vista la votazione sotto riportata:

Consiglieri presenti n. 24 Anselmi, Amerini, Barsotti, Bianchi, Braschi, Capuano,
Carrara, Coppola, Filacanapa, Fulcheris, Iacopucci, Landi,
Lenzi, Mambriani, Mataloni, Meucci, Molendi, Niccolini,
Spagnesi, Trotta, Fabiani, Rosalba, Pains, Checcoli

Consiglieri votanti n. 24

Voti favorevoli n. 23

Voti contrari n. 1 Checcoli RC

DELIBERA

1. di prendere atto che entro i termini prescritti, e cioè entro il 28.05.2010, è stata presentata n. 1 osservazione al Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", già adottato, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05, con Delibera del C.C. n. 34 del 31.03.2010;
2. di controdedurre alla suddetta osservazione presentata da parte dell'arch. Alessandro Colzi (prot. n. 14549 del 26.05.2010) nei termini indicati nella relazione redatta dal Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. di approvare, ai sensi dell'art. 69 LR 1/05, il Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", costituito dagli stessi elaborati allegati alla D.C.C. di Adozione n. 34 del 31.03.2010;
4. di dare atto della sostanziale coerenza delle previsioni del Piano di Recupero alle prescrizioni ed alle direttive del PIT ai sensi del comma 1 dell'art. 36 della disciplina del PIT stesso;
5. di fissare in anni tre la validità del Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", decorrenti dalla data di approvazione dello stesso in Consiglio Comunale;

6. di trasmettere copia del presente atto alla Giunta Provinciale, ai sensi dell'art. 69 comma 4 della L.R. 1/05;
7. di pubblicare il presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana specificando che copia del Piano di Recupero, approvato definitivamente, viene depositata presso gli uffici comunali competenti;
8. di incaricare l'arch. Salvatore Sasso, Istruttore Direttivo Tecnico presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, dell'esecuzione del presente provvedimento.

Con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti n. 24 Anselmi, Amerini, Barsotti, Bianchi, Braschi, Capuano,
Carrara, Coppola, Filacanapa, Fulcheris, Iacopucci, Landi,
Lenzi, Mambrini, Mataloni, Meucci, Molendi, Niccolini,
Spagnesi, Trotta, Fabiani, Rosalba, Pains, Checcoli

Consiglieri votanti n. 24

Voti favorevoli n. 23

Voti contrari n. 1 Checcoli RC

la deliberazione in argomento è dichiarata immediatamente eseguibile.

**Piano di Recupero "Podere Panconcello – loc. Panconcello".
Sintesi dell'osservazione e proposta di controdeduzione.**

OSSERVAZIONE PERVENUTA

Nei termini di pubblicazione, ovvero entro il 28.05.2010, è pervenuta una osservazione relativa al Piano di Recupero "Podere Panconcello – loc. Panconcello" da parte dell'Arch. Alessandro Colzi (prot. n. 14549 del 26.05.2010), in qualità di tecnico progettista dello stesso Piano di Recupero.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, nel considerare che recentemente è stata approvata dalla Regione Toscana – *Legge regionale n. 5 del 08.02.2010* – una specifica disciplina in materia di recupero dei sottotetti, formula la richiesta di introdurre la possibilità di applicare le disposizioni della citata intervenuta normativa regionale al piano attuativo in questione. A tal proposito evidenzia che, mediante l'applicazione di detta normativa, non verranno aumentate le unità immobiliari previste dal piano di recupero adottato e che le modifiche esteriori consisteranno esclusivamente nell'introduzione, all'ultimo piano, di infissi in legno (peraltro già presenti nello stato attuale) in luogo delle griglie sulle aperture previste nel piano adottato.

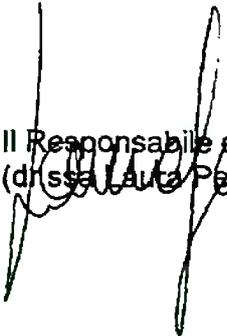
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

La Legge regionale 5/2010 dispone, all'art. 3 co. 4, che gli interventi di recupero dei sottotetti disciplinati dalla stessa *"sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse"*.

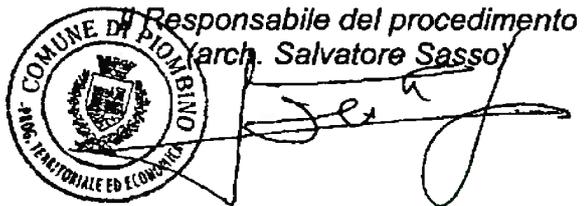
Il presente piano di recupero ha per oggetto la deruralizzazione di un fabbricato agricolo finalizzato alla realizzazione di otto nuove unità residenziali; allo stato attuale infatti l'immobile in oggetto non ha ancora acquisito la destinazione di civile abitazione, essendo occupato al piano terreno da magazzini e al piano primo da una abitazione agricola. A tale immobile pertanto non risulta applicabile la disciplina di cui alla LR 5/10.

Per quanto sopra esposto, si propone di non accogliere l'osservazione presentata.

Il Responsabile del Servizio:
(d.s.sa Laura Pescini)



Il Responsabile del procedimento
(arch. Salvatore Sasso)





COMUNE DI PIOMBINO

Provincia di Livorno

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta di delibera di Consiglio Comunale N° 2010/119 del 09/08/2010

Oggetto: Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", Approvazione ai sensi dell'art 69 della L.R. 1/2005

In relazione alla proposta di deliberazione di cui sopra, ai sensi dell'art. 49 del T.U. sull'ordinamento degli Enti locali, D.Lgs. del 18/8/2000 n° 267, il sottoscritto Responsabile del Servizio esprime parere favorevole.

Piombino 01/09/2010



Responsabile del Servizio
Laura Pescini

Firmato all'originale

Il Presidente

f.to Maida Mataloni

Il Segretario Generale

f.to Dr. ssa Maria Luisa Massai

La presente copia è conforme all'originale in carta libera per uso
amministrativo

Il funzionario incaricato Istruttore Direttivo

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.18.8.2000 n. 267.

Piombino, li 27 SET 2010

Il Funzionario incaricato Istruttore Direttivo
f.to Carla Compiani

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifico che la presente deliberazione è stata pubblicata, in copia all'Albo Pretorio, dal giorno _____ al giorno _____ per quindici giorni-consecutivi, senza reclami od opposizioni.

Piombino, li _____

IL funzionario Incaricato Istruttore Direttivo
f.to _____

e p.c.c.



per gli effetti della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto la Legge n. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto la L.R. n. 1/05 e successive modificazioni e integrazioni;

RENDE NOTO

che gli atti costituenti il Piano di Recupero con contestuale Variante al RU (n.14) saranno ostensibili in libera visione al pubblico presso gli Uffici del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune per giorni 45 (quarantacinque) consecutivi a decorrere dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.T. Nello stesso periodo chiunque può presentare osservazioni od opposizioni agli atti adottati. Le osservazioni od opposizioni dovranno pervenire all'Ufficio protocollo del Comune.

Il Responsabile
Simone Resti

COMUNE DI PIOMBINO (Livorno)

Approvazione definitiva del Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE ED ECONOMICA

Vista la delibera del C.C. n. 34 del 31.03.2010, divenuta esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato adottato il Piano di Recupero "Podere Panconcello - loc. Panconcello", ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005;

RENDE NOTO

che con delibera di C.C. n. 98 del 13.09.2010, esecutiva ai sensi di legge, è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero di cui sopra, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005;

che presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici sono depositati, dalla data di pubblicazione del presente Avviso sul B.U.R.T., ai sensi dell'art. 16 comma 9 della legge n. 1150/42, gli elaborati del suddetto Piano di Recupero approvati con la sopraccitata delibera di C.C. n. 98 del 13.09.2010.

Il Dirigente
Camilla Cerrina Feroni

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (Pisa)

Viabilità di raccordo nord tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, la SS. n. 1 Aurelia e la S.P. n. 2 Vicarese - tratta Madonna dell'Acqua/Cisanello - variante al R.U. per le modifiche al tracciato della viabilità di collegamento tra i comuni di Pisa e San Giuliano Terme e per le opere complementari - adozione.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, titolo V capo IV sezione I articolo 69

RENDE NOTO

che con deliberazione n. 103 del 30.09.2010 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi e dell'art. 17 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, VIABILITA' DI RACCORDO NORD TRA IL NUOVO POLO OSPEDALIERO, LA S.S. 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, LA SS. N°1 AURELIA E LA S.P. N° 2 VICARESE - TRATTA MADONNA DELL'ACQUA/ CISANELLO - VARIANTE AL R.U. PER LE MODIFICHE AL TRACCIATO DELLA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA I COMUNI DI PISA E SAN GIULIANO TERME E PER LE OPERE COMPLEMENTARI -

AVVISA

che gli atti della suddetta Variante rimarranno depositati per quarantacinque giorni consecutivi, decorrenti dal giorno 20 ottobre 2010, presso il Servizio Pianificazione Territoriale Infrastrutture di questo Comune, ove chiunque potrà prenderne visione.

Il presente avviso è pubblicato nel B.U.R.T. del giorno 20 ottobre 2010 e entro il termine perentorio di quarantacinque giorni da tale pubblicazione tutti gli interessati possono presentare le proprie osservazioni a questo Comune.

Il Dirigente
Moreno Ceccotti

COMUNE DI SARTEANO (Siena)

Adozione ai sensi del capo IV - sezione I - artt. 65 e seguenti della legge regionale 1/2005 del Piano di Recupero relativo al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale per l'intervento di sostituzione edilizia di due annessi agricoli preesistenti, per la costruzione di un fabbricato da adibire ad attività agrituristica, in località Renaio. Ditta Crociani Simone.

Circondario Val di Cornia

**SCHEDA DI RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE
NEL SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO**

Scheda n°20

GENERALITÀ

Comune: Piombino

Località: Riotorto

Indirizzo e n. civico: Loc. Panconcello

Schedato ai sensi della LR 59/80: Sì, n°
scheda: 67

Data di rilevamento: 04/03/2012

Rilevatore: buonaccorsi



RIFERIMENTI AL PIANO STRUTTURALE

UTOE: Riotorto e Costa Est

Subsistema del territorio aperto: Pianura alluvionale del Fiume Cornia

Beni del territorio aperto:

- Edificio o manufatto d'interesse storico
- Aree insediate al 1830. Rif. scheda n.PM 67

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Morfologia del terreno: Terreno in piano - fondovalle

Impianto morfologico: Edificio singolo isolato (eventualmente con annessi)

Rapporto con la viabilità: Accesso diretto da viabilità secondaria non asfaltata

CARATTERISTICHE DELL'AREA DI PERTINENZA

Descrizione dell'area di pertinenza:

- Cortile o aia
- Incolto o abbandonato

Presenza di elementi di valore nell'area di pertinenza:

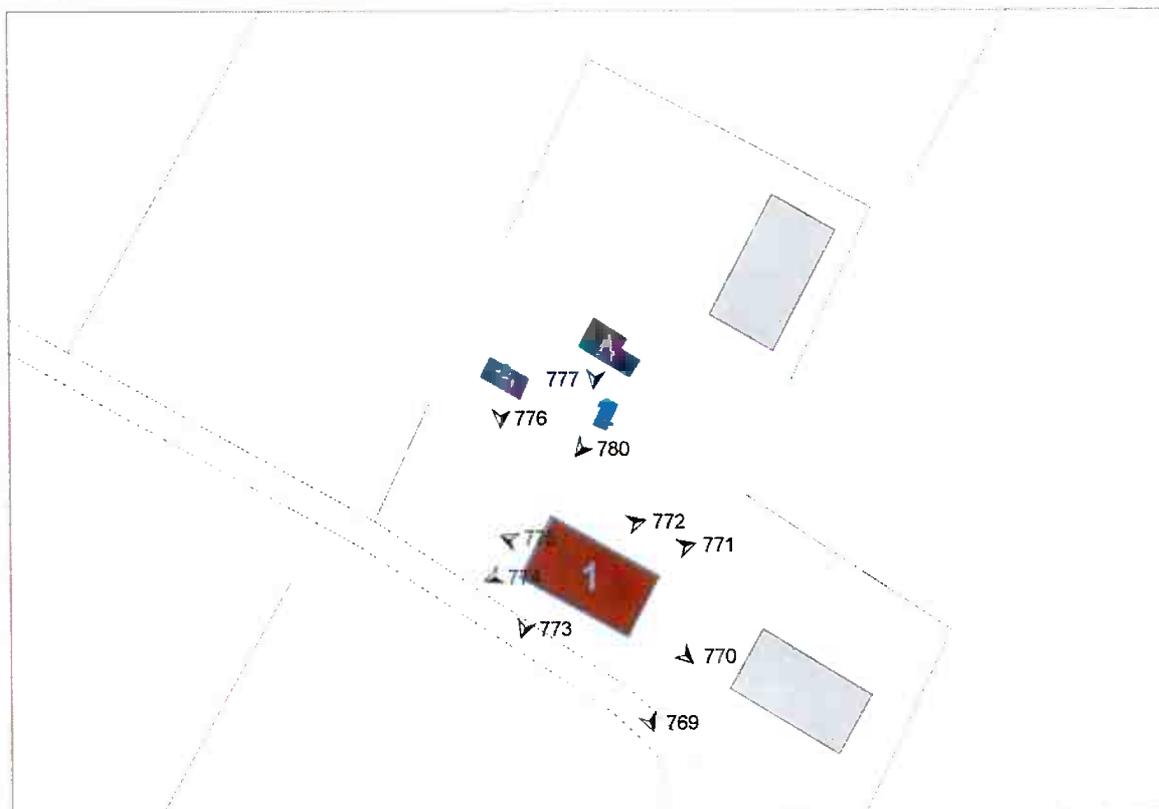
- Manufatti storici e tradizionali: porcilaia, piccionaia, forno etc.
- Piantumazioni o vegetazione caratteristica, siepi etc.

Presenza di manufatti precari: no

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO

Legenda fabbricati

Edificio n°	Tipo
1	Edificio principale presente al 1830
2, 3, 4	Annessi



Sintesi dati edifici/annessi

Edificio	Tipo	Tipo edilizio	Numero di U.V.	Superficie (m ²)	Volume (m ³)
1	Principale1830	Casa rurale	1	161.22	1128.53
2	Annesso	Annesso agricolo	1	6.41	16.01
3	Annesso	Annesso agricolo	1	16.71	41.77
4	Annesso	Annesso agricolo	1	28.81	72.03
Totale			4	213.14	1258.35

Area totale dell'area di pertinenza:

Stima del volume totale degli edifici e dei manufatti presenti: **1258.35 m³**

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI PRESENTI NELL'AREA DI PERTINENZA**Edificio principale (1830) RIF. 1****Descrizione delle unità volumetriche e relativi usi in atto**

RIF: unità volumetrica	N. Piani fuori terra	N. piani semint. o interrati	Uso P.T.	Uso altri P.	Uso prevalente	Foglio	Particella
27752	2.5	0	Garages, magazzino, deposito	Residenza	Residenza	34	132

Grado di alterazione delle caratteristiche originarie: edificio che ha conservato le caratteristiche originarie**Tipo edilizio:** Casa rurale**DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO****Copertura:** A falde di tipo tradizionale: capanna**Materiali di copertura:** Coppi e tegola**Gronda:** Sporgente in materiali tradizionali (eventualmente decorata)**Stato di conservazione della copertura:** Senza rilevanti deterioramenti**Superfici murarie esterne:** Con muratura a vista in materiali tradizionali e/o tipici locali**Stato di conservazione delle superfici murarie esterne:** Con parti di intonaco mancante e/o deteriorato**Infissi:** Di tipo tradizionale**Oscuramenti:****Presenza di elementi architettonici e decorativi esterni di valore:** corpo scala esterno**Superfetazioni coerenti con l'immagine ed il tipo edilizio:** Si'**Descrizione:** Carraia**Superfetazioni e alterazioni incoerenti con l'immagine ed il tipo edilizio:** No**ANNESI AGRICOLI**

RIF. Annesso	Classificazione annesso	Tipo edilizio	Uso	Foglio	Particella
2	annessi storici e/o di tipo tradizionale presenti al 1830 NON ALTERATI	Annesso agricolo	In uso	34	136
3	annessi storici e/o di tipo tradizionale presenti al 1830 NON ALTERATI	Annesso agricolo	In uso	34	136
4	annessi storici e/o di tipo tradizionale presenti al 1830 NON ALTERATI	Annesso agricolo	In uso	34	136

FOTOGRAFIE DEGLI EDIFICI

FOTO N° 769 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 770 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 771 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 772 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 773 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 774 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 775 (EDIFICIO 1)



FOTO N° 780 (EDIFICIO 2)



FOTO N° 776 (EDIFICIO 3)



FOTO N° 777 (EDIFICIO 4)



TRIBUNALE DI FIRENZE

oooooooooooooooooooo

Oggi 01 luglio 2014

avanti al Giudice Dr.ssa Isabella Mariani è personalmente comparso il Geom. Massimo Barbieri nato a Firenze il 16/07/1967 ivi residente in Via Guglielmo Marconi n°12 e studio a Firenze Via Guglielmo Marconi n°16.

Il quale presenta la Perizia che precede, dichiarando di confermarla e di ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

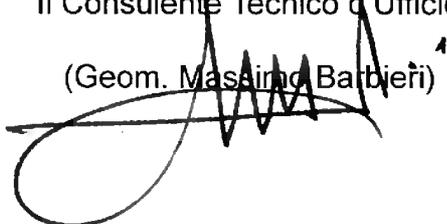
Ammonito a norma di legge, il richiedente giura, ripetendo la formula:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLA FUNZIONE COMMESSAMI E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA’”. L.C.S.

Firenze li, 01 luglio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Massimo Barbieri)¹



TRIBUNALE DI FIRENZE

.....

Oggi 01 luglio 2014

avanti al Giudice Dr.ssa Isabella Mariani è personalmente comparso il Geom. Massimo Barbieri nato a Firenze il 16/07/1967 ivi residente in Via Guglielmo Marconi n°12 e studio a Firenze Via Guglielmo Marconi n°16.

Il quale presenta la Perizia che precede, dichiarando di confermarla e di ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge, il richiedente giura, ripetendo la formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLA FUNZIONE COMMESSAMI E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'". L.C.S.

Firenze li, 01 luglio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Massimo Barbieri)

